

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- a) In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude und großflächiger Einzelhandel" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe.

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, deren Geschoßfläche 1200 qm überschreitet, sind folgende Warensortimente nicht zulässig:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Die Gesamtverkaufsfläche für Warensortimente der Nummern 1 - 17 darf 2300 qm nicht überschreiten.

- b) In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Anlagen und Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) In den MI - Gebieten 1 und 2 ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 1.7 zu erhöhen.
- b) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB muss in den MI - Gebieten 1 und 2 das 5. Obergeschoß allseitig um mindestens 1,0 m von den Gebäudekanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- a) Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen vollständig zu

begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.
Einfriedungen mit einer Höhe über 0,8 m sind innerhalb der so festgesetzten Flächen unzulässig.

- b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so zu erhalten, wobei je 300 qm unbebauter Fläche bzw. pro 6 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Nadelgehölze sind unzulässig.
- c) Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z. B. Gräser, Wildkräuter und / oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

5. Immissionsbezogene Festsetzungen

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten und -seiten in den festgesetzten Baugebieten entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - so zu gestalten, dass eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß den mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In den WA-, MI- und SO- Gebieten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

Hinweise:

- 1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
- 2. Gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11. November 1992 ist die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 47 vom 20. November 1992).
- 3. Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Fachbeitrag zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes "Aktienstraße / Boehnertweg" der Stadt Essen - RW TÜV GmbH (Essen 1997)
 - Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan "Aktienstraße / Boehnertweg" der Stadt Essen - Stadtplanungsamt (Essen 1996)
 - Versickerungsgutachten - Stadt Essen / Fa. Agus (Essen 1996)
 - Bodenuntersuchungen, orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich der Hausgärten Lautstraße / Westerbergweg, Stadt Essen / Fa. Sewa (Essen 1996)
 - Verkehrliche Untersuchung zum "Götzen - Baumarkt" an der Aktienstraße (Stadt Essen, 66-2-1, Essen 1998).