

Textliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung
a) In dem im Planstell festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet 1' WA1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO...
2. Maß der baulichen Nutzung
Im gesamten Verfahrensgebiet ist die zulässige Geschosfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO...
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
a) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nicht zulässig...
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
a) Mit Ausnahme der notwendigen Zugewungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Planstell festgesetzten Flächen fachgerecht und vollständig zu begrünen...

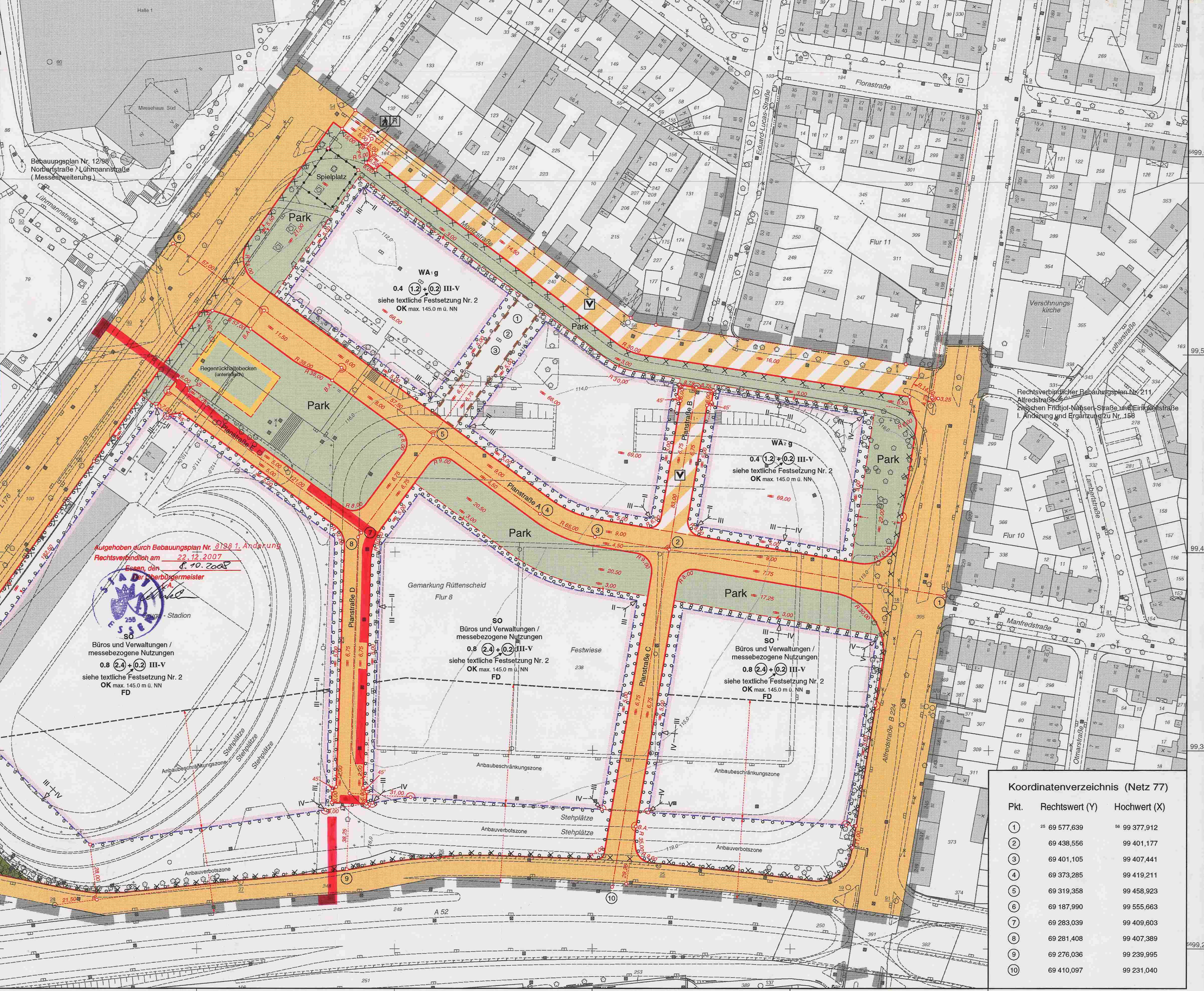
Im Baugenehmigungsverfahren ist der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Autobahnamt Krefeld, zu beteiligen.

Hinweise:

- 1. Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
2. Spielplatzsatzung
Zur Gewährleistung der Spielflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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).
3. Bodendenkmal
Die Untere Denkmalbehörde ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und 14 Tage vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.
4. Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst ist vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.
5. Bodenaushub
Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.
6. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baordnung eingesehen werden:
- Landschaftsplanarisches Gutachten, Büro ökoplan, Essen 1998
- Verkehrsstudien, Büro Schlegel - Spielermann, Düsseldorf 1996
- Lastenunterstützung, ErdbauLaborium, Essen 1990
- Altlastenuntersuchung, ErdbauLaborium, Essen 1998
- Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 1998

5. Altlasten / Untergrundverunreinigungen
Aufgrund der ganzjährig vorhandenen Auffüllungen und damit verbundenen Altlastenproblematik ist es erforderlich, daß zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem evtl. kontaminierten Bodenschutt die entsprechenden Erdarbeiten durch eine anerkannten und unabhängigen Sachverständigen im Altlastenfach begleitet werden. Auf den zukünftig nicht überbaubaren Freiflächen ist zur dauerhaften Vermeidung eines Direktkontaktes mit dem stehenden Boden eine geeignete Abdeckung erforderlich. Entsprechende Angaben sind unter Punkt 1 in den textlichen Festsetzungen enthalten. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

6. Grundwasser
Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu befürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzurufen.



Textliche Kennzeichnung:

Das gesamte Verfahrensgebiet mit Ausnahme der umliegenden Straßen ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgendes zu beachten:
1. Höhenbeschränkung
Aufgrund der Lage zum Flughafen Essen - Mülheim unterliegt das Plangebiet einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, die je nach Lage der Gebäude im Plangebiet von ca. 149 m bis ca. 155 m ü. NN reicht. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 115 m ü. NN.
2. Schutzzone
Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 52 zu schützen, werden Schutzzone im Bebauungsplan dargestellt.
Unter Hinweis auf den § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind folgende Anforderungen zu gewährleisten:
1. Anbauverbotszone (40 m - Begrenzung)
In der Anbauverbotszone
- dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden;
- dürfen Parkplätze nicht angelegt werden, wenn es sich um 'notwendige Parkplätze' handelt, die aufgrund der Bauordnung, der Gewerbeordnung oder sonstiger Verordnungen zwingend notwendig sind.
2. Anbaubeschränkungszone (100 m - Begrenzung)
In der Anbaubeschränkungszone
- dürfen nur solche Bauelemente errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB weder durch Lichtemission, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen;
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird;
- dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur BAB angebracht oder aufgestellt werden.

Table with 3 columns: Pkt., Rechtswert (Y), and Hochwert (X). It lists 10 points with their respective coordinates.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Detailed legend for the planning map, including symbols for building types (Reine Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Sonstige Sondergebiete), zoning types (WR, WA1.2, MI, MK, GE, SO), and various planning symbols like street types, parks, and boundaries.

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Alfredstraße / Moritzstraße
(Grugastadion / Festwiese)
vom 10.06.2000
Includes a small map of the location and a scale of 1:1000.

Administrative section containing signatures and stamps of officials from the City of Essen, including the Mayor and various department heads.