

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Baugebiet ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> zulässig.

2. Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Baugebiet sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

3. Grünordnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durchzuführen:

- Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumbeete müssen eine Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> aufweisen und sind mit Bodendeckern zu begrünen. Die Baumstämme sind gegen Anfahren zu sichern.
- Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Grundstücksflächen nördlich und östlich des geplanten Gebäudes sind insgesamt 10 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche entlang der Bahnlinie ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung darf eine maximale Wuchshöhe von 5 m unterhalb der Leiteseile nicht überschritten werden.
- Die südlich des geplanten Gebäudes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist als wechsellüfteter Bereich zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist nach Außen durch Gehölze dicht abzapflanzen und mit einer für feuchte Lebensräume geeigneten Wildkrautmischung einzusäen. Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.
- Für die gemäß den vorstehenden textlichen Festsetzungen durchzuführenden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )

Sträucher

Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> )	Gew. Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )
Sommerflieder ( <i>Buddleja davidii</i> )	Buchsbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	Zweigriffliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Besengrünster ( <i>Cytisus scoparius</i> )
Scheidelast ( <i>Daphne mezereum</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> )
Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )	Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Gew. Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Hundrose ( <i>Rosa canina</i> )	Wilde Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )
Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Gewöhnl. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Hopfen ( <i>Humulus lupulus</i> )
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> )	

4. Immissionsschutz

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).
- Die Anlieferungszone für LKW ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch unmittelbar an das Gebäude anschließende, geschlossene bauliche Maßnahmen in östliche und südliche Richtung abzuschirmen. Die Anlieferungszone ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

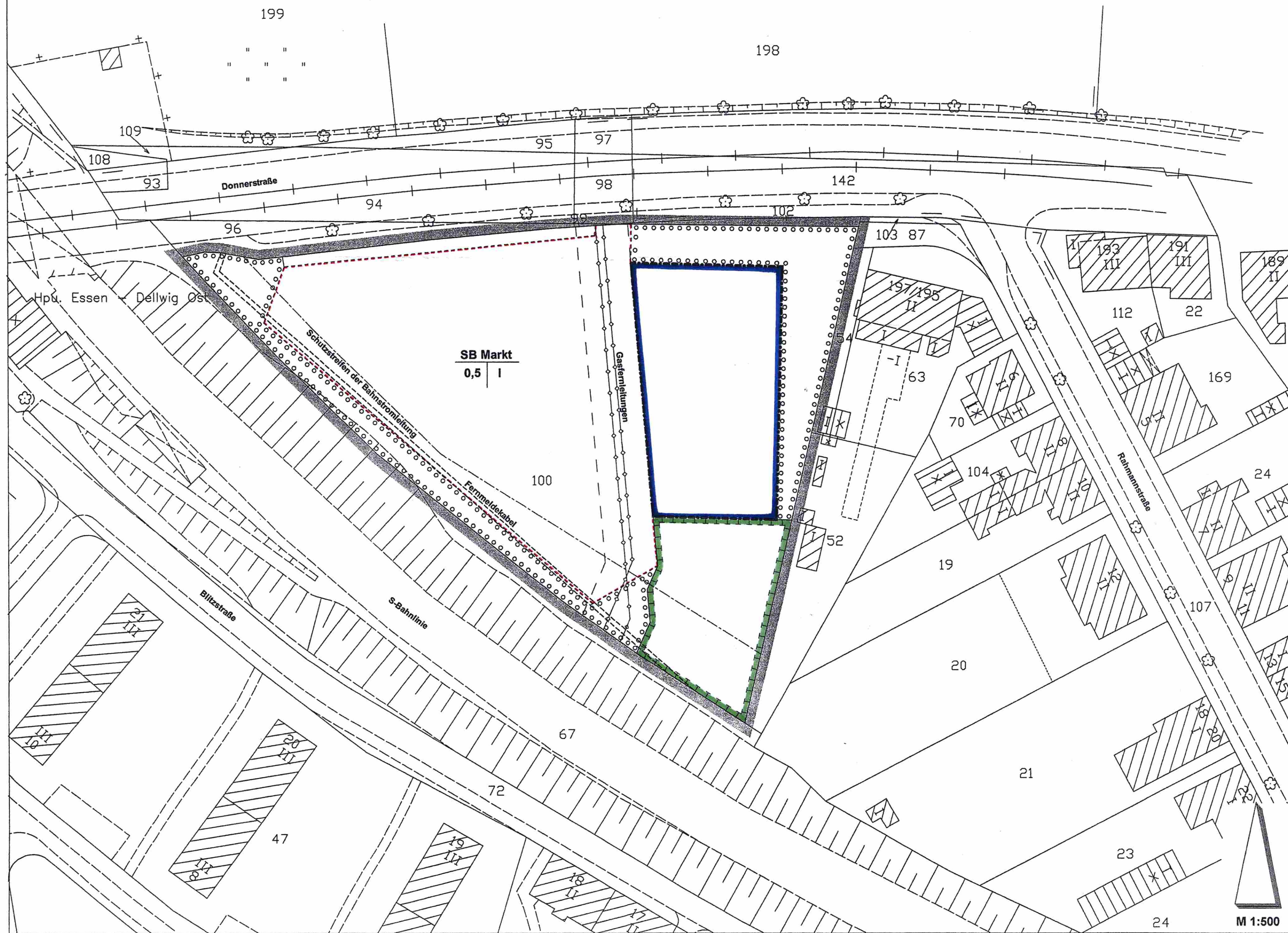
II. Hinweise

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
- Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen bzw. der Schutzstreifen der Leitungstrassen sind alle Arbeiten und Maßnahmen, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
- Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
  - Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Mai 2000
  - Versicherungsuntersuchung vom Februar 2000.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In unmittelbarer Nähe der 110-kV-Bahnstromleitungen der DB Energie GmbH ist die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräten sowie die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 5/00 "DONNERSTRASSE"



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Fläche für einen SB-Markt

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1 als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Verlauf der Gasfernleitungen

Schutzstreifen entlang der Gasfernleitungen

Schutzstreifen entlang der Bahnstromleitung

Für die städtebauliche Planung:

<p>Geschäftsbereich Planen und Bauen</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand 6</p> <p><i>br</i></p>	<p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Amtsleiter</p> <p><i>hanke</i></p>	<p>atelier stadt &amp; landschaft</p> <p>Entwurfsverfasser</p> <p><i>delgado</i></p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 13.05.2000</p> <p>Der Oberbürgermeister i. A.</p> <p><i>Katzenberg</i></p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 13.06.2000</p> <p>Der Oberbürgermeister i. A.</p> <p><i>klutner</i></p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.05.2000, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.</p> <p>Essen, den 19.06.2000</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V.</p> <p><i>br</i></p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.07.00 bis 31.08.00 öffentlich ausliegen.</p> <p>Essen, den 04.09.00</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>br</i></p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.10.2000, durch den der Plan - einschließlich der bieu-eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den 24.11.2000</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>br</i></p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 06.04.2001 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 09.04.2001</p> <p>Der Oberbürgermeister i. A.</p> <p><i>br</i></p>
--	--	--	---	--	---	--	---	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S.218) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.08.1995 (GV. NW. 1995 S. 926/GV. NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / GGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung

## STADT ESSEN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/00 "Donnerstraße"

Stadtbezirk IV  
Stadtteil Dellwig  
Gemarkung Dellwig  
Flur 6