

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Gliederung der Baugebiete

Die Industriegebiete (§ 9 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert (Abstandsklassen entsprechend dem Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990 (MBI NW Nr. 32 vom 8. Mai 1990)).

 - Gl_{1,1} Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV bis VII
 - Gl_{1,2} Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII
 - Gl_{2,1} Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV bis VII
 - Gl_{2,2} Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII
 - Gl₃ Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII
 - Gl₄ Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII
 - Gl₅ Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII
 - Gl₆ Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV bis VII
 - Gl₇ Industriegebiet, zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV bis VII

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB). Die auf Blatt 2 abgedruckte Abstandsliste 1990 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Ausnahmen/Nutzungsausschlüsse (§ 9 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.
2. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
3. Verbot der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Die Emission von SO₂ und Staub durch Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes darf die Höchstgrenze von 40 % des jeweiligen Grenzwertes der TA-Luft nicht überschreiten.

Verhältnis Primärenergie / Nutzenergie < 1,5

Um eine rationelle Energienutzung sicherzustellen, muß das Verhältnis von Primärenergie zu Nutzenergie kleiner als 1,5 sein.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - 4.1 Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sowie der im Planteil festgesetzten straßenbegleitenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 25 a BauGB fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern (struktur- und artenreich) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (je angefangene 500 qm sind 2 großkronige Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,30 m - anzupflanzen).
 - 4.2 Die im Planteil festgesetzten straßenbegleitenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entlang der Ost-West-Spange mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten mit Alleebäumen (Tilia Cordata, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,30 m) in einem Abstand von 10 m zueinander sowie in 1,5 m von der Straßenraumbegrenzungslinie zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.3 Die im Planteil ausgewiesene private Grünfläche (Kennbuchstabe "g") ist als 3-reihige Hecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4 Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen Alleebäume (*Tilia Cordata*, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,30 m) in einem Abstand vom 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Die Verkehrsgrünfläche hat im Regelfall eine Gesamtbreite von 2,00 m. Sie ist durch die Ansaat von Magersubstrat zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- 4.6 Flächen für PKW-Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. ein Laubbaum der Arten *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer platanoides* "Emerald Queen" (Ahorn) oder *Sorbus intermedia* (Mehlbeere), *Sorbus aria* (Mehlbeere) mit einem Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,18 - 0,20 m zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine mind. 4 qm große versiegelungsfreie Fläche aufweisen und sind mit Magersubstrat anzusäen. Die Pflege ist extensiv durchzuführen.

Hinweise

- A Für den Baumbestand im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. Sept. 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Okt. 1982).
- B Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den ungestörten Boden verbunden sind, ist ca. 2 Wochen vor Baubeginn die Untere Denkmalbehörde, Lindenallee 67, 45121 Essen zu benachrichtigen.
- C Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Essen eingesehen werden:
- Sanierungsplan (Siedeck + Kügler, Beratende Ingenieure für Grundbau)
(in Anlehnung an das Abfallgesetz des Landes NW (Landesabfallgesetz) vom 07.02.1995, § 31 Abs. 4)
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Planungsgruppe Boyer, Landschaftsarchitekten BDLA)
September 1996
 - Entwässerungsgutachten (integral, Planer und Berater GmbH)
 - Gutachterliche Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Essen zur Verkehrsumlegung
 - eine empfehlende Pflanzliste (Auswahlliste heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher) ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen
- D Folgende städtebaulichen Verträge sind abgeschlossen worden:
- über die Altlastenbehandlung
 - über die Erschließung
 - über die Durchführung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen nach LFOG und LG-NW im Plangebiet
 - über die Anlage und Pflege von Ersatzmaßnahmen nach LFOG und LG-NW auf Flächen außerhalb des Plangebietes

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Gem. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- sind Einzelwerbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.
- sind Gemeinschaftswerbeanlagen und Hinweistafeln an anderen Orten nur zulässig, sofern sie einem im gesamten Bebauungsplangebiet allgemein verbindlichen Muster entsprechen.
- sind Werbeanlagen und Fahnen über der Traufhöhe von Gebäuden unzulässig.
- sind Werbeanlagen unzulässig in einem 5 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie.