

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 m² 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. 25 a BauGB sind im Plangebiet folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durchzuführen:

- (1) 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 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern zu begrünen. Die Baumstämme sind gegen Anfahren zu sichern.
- (2) Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.
- (3) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Leiterseile nicht überschritten werden.
- (4) Die südlich des geplanten Gebäudes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist als wechselfeuchter 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.
- (5) Für die gemäß den vorstehenden textlichen Festsetzungen durchzuführenden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
 Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Seidelbast (*Daphne mezereum*)
 Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)

Gew. Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Besenginster (*Cytisus scoparius*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 Gew. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)

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>)
Gewönl. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Hopfen (<i>Kumulus lupulus</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	

4. Immissionsschutz

- (1) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).
- (2) 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 Anlieferzone ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

II. Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Mai 2000
 - Versickerungsuntersuchung 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 Fernsehempfanges möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.