

Textliche Festsetzungen:

1. Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind

unzulässig:

- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Im 'Gewerbegebiet 1' (GE 1) sind

ausnahmsweise zulässig:

- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird

unzulässig:

- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art:
Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten: Spielhallen
- Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste 1990 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

3. Im 'Gewerbegebiet 2' (GE 2) sind

ausnahmsweise zulässig:

- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe.

unzulässig:

- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art:
Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aller Art
- Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1990 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

4. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
5. Die im Planteil als 'PG 1' gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche sind zwei großkronige Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
6. Die im Planteil als 'PG 2' gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und so zu erhalten.
8. Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter u./o. bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,08 m zu gewährleisten ist.
Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
9. In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1 und GE 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Geländefronten Schling- und Kletterpflanzen (z.B. wilder Wein u.ä.) als Fassadenbegrünung vorzusehen und so zu erhalten, wobei in der Summe mind. ein Drittel aller Gebäudefronten bzw. Fassadenflächen eines Baugrundstückes zu begrünen sind.
10. Die Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1 und GE 2) durch Einschrieb der maximal zulässigen Traufhöhen (TH max.) im Planteil festgesetzt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Aufbauten für haustechnische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m über der jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme zugelassen werden.
11. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
 - sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig;
 - ist Außenwerbung auf dem Dach unzulässig.
12. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen innerhalb der als 'PG 2' gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB generell unzulässig.

Textliche Kennzeichnungen:

1. Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als "Sicherheitszone um verfüllten Bergwerksschacht" gekennzeichnete Fläche weist sowohl den hier befindlichen, zwischenzeitlich verfüllten und abgedeckten Schacht Kronprinz 3 als auch den entsprechenden Schachtschutzbereich nach.
Vor einer Bebauung der gekennzeichneten Fläche wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.
Es ist dafür Sorge zu tragen, daß eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Schachtes für Nachfüllzwecke erhalten bleibt.

2. Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als "Schutzbauwerksstandort ehem. Zivilschutzanlagen" gekennzeichnete Fläche verweist auf den mittlerweile verfüllten, zwischenzeitlich evtl. beseitigten Luftschutzstollen 02.155.
Auf die Gefahren, die von derartigen beseitigten Anlagen, z.B. durch Hohlräume ausgehen können, wird hiermit hingewiesen.
3. Textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:
Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegen im Einflußbereich früheren Untertageabbaues. Vor einer Bebauung muß eine Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt erfolgen.
4. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche' gekennzeichneten Baugrundstücke sind folgende Anforderungen zu beachten:
 - a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden.
 - b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Bereich des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ ist der Oberboden in einer Tiefe zwischen 0,0 und 0,3m geringfügig mit Cadmium belastet (Konzentration: 2,3 mg/kg Boden).
Um den Schwellenwert von 2,0 mg/kg Boden gemäß Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung Forstplanung NRW (LÖLF) zu unterschreiten, ist es erforderlich den Oberboden bis in eine Tiefe von 0,5 m zu durchmengen (z.B. durch tiefes Fräsen).