

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV, sowie Betriebe und Anlagen mit den Nrn. 85 bis 154, 156 bis 158 und 160 der Abstandsklasse V, mit den Nrn. 161 bis 183, 185 bis 195 und 197 bis 199 der Abstandsklasse VI, mit den Nrn. 200 bis 203, 209 bis 211, 213 bis 216 und 221 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - v. 06.06.2007) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - v. 06.06.2007) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Für die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

1.1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, auch Trödelmärkte, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3 sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).



1.1.1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den Flächen für die Wasserwirtschaft sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

### 3. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



#### 3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 - GE 5 sind in den mit  und  gekennzeichneten festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m), in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

3.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung

mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Für die mit  und  gekennzeichneten Pflanzflächen gilt abweichend die textliche Festsetzung 3.1.1.

- 3.1.3** Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.
- 3.1.4** Fassadenabschnitte ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 lfd. m mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen.  
Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.  
Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- 3.1.5** Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 3.1.6** Die durch den Aus- und Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche entfallenden Bäume sind im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu ersetzen. Hierbei sind 128 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
- 3.1.7** Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind weitere, mindestens 44 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

## II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a Abs. 2 LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Nicht klärfähiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist dem Gewässer zuzuführen.

### 2. Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 86 Abs. 4 i.V. mit Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sind selbstleuchtende und/oder blinkende Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup> zulässig.

## III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Textliche Kennzeichnung

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

## 2. Zeichnerische Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 03/1.01 „Ehem. Zeche Sälzer Amalie“ erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

## **IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### 1. Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen 110-/380-kV Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH und der Amprion GmbH.

Folgende Anforderungen des Leitungsträgers sind zu beachten:

1. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG bzw. der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN bzw. NHN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.  
Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH bzw. der Amprion GmbH.
2. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung erhalten die Straßenverkehrsflächen eine Höhe von maximal 55,00 m über NHN.
3. Alle weiteren Maßnahmen sowie die Ausführungsplanung der Straße sind im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen. Hierfür werden baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN- bzw. NHN-Höhen) zur Prüfung und Stellungnahme benötigt.
4. Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei einer solchen Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für Masten erforderlich werden.
5. Im Schutzstreifen der Leitung der Westnetz GmbH dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Im Schutzstreifen der Leitung der Amprion GmbH dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 12 m erreichen.
6. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.  
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG bzw. die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.  
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

### 2. Ferngasleitung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Ferngasleitungen Nr. 13/4/21, im Eigentum der Open Grid Europe GmbH und Nr. 5/3, im Eigentum der Uniper Global Commodities SE, die außer Betrieb sind. Diese Ferngasleitungen können bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein späteres Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten

der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Rückbau darf nur mit Zustimmung der Open Grid Europe GmbH durchgeführt werden.

## V. Hinweise

### 1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### 2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Ermittlung der Verkehrlichen Wirkungen neuer Strukturansiedlungen nördlich der Pferdebahnstraße, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Oktober 2015
- Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 7/14 „Krupp-Gürtel Nord: Südlich Bottroper Straße (Erschließung/M2-Gewerbegebiet)" der Stadt Essen, ACCON Köln GmbH, Köln, Dezember 2015
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7/14 „Krupp-Gürtel Nord: Südlich Bottroper Straße (Erschließung/M2-Gewerbegebiet)" in Essen, Peutz Consult, Dortmund, Oktober 2015
- Artenschutzprüfung (Stufe I und II) zum Rückbau der „Remondis-Halle" an der Helenenstraße in Essen, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Januar 2013
- Artenschutzprüfung (ASP) zur Rodung einer Gehölzfläche zwischen Bottroper Straße, Helenenstraße und Berthold-Beitz-Boulevard in Essen, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Januar 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7/14 „Krupp-Gürtel Nord: Südlich Bottroper Straße (Erschließung/M2-Gewerbegebiet)", biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Februar 2016
- Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers im nördlichen Entwicklungsareal der ThyssenKrupp AG in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Mai 2015
- Prüfung des geplanten 6-spurigen Ausbaus der Bottroper Straße in Essen im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 7/14 „Krupp-Gürtel Nord: Südlich Bottroper Straße (M2-Gewerbegebiet/Erschließung)" und Nr. 5/68 „Bottroper Straße" nach der 16. BImSchV, ACCON Köln GmbH, Köln, Juli 2016
- Festlegung der zulässigen Konzentrationswerte für den Einbau mineralischer Massen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, September 2016

### 3. Verträge

Dem Bebauungsplanverfahren liegen ein städtebaulicher Vertrag (Rahmenvertrag), ein städtebaulicher Vertrag (Gewässer) und ein städtebaulicher Vertrag (öffentliche Kanalisation) zugrunde, die folgende Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Essen beinhalten:

- die Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zur Realisierung der inneren und äußeren Erschließung, anteilig auch für den Ersatz des Brückenbauwerks an der Bottroper Straße
- die Verpflichtung des Eigentümers zur Herstellung eines Gewässers
- die Verpflichtung des Eigentümers, im Rahmen der Neuorganisation der Entwässerung, einen Mischwasserkanal zu bauen
- Altlasten- und Bodenaufbereitungsmaßnahmen
- die Verpflichtung des Eigentümers, die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung umzusetzen
- die Verpflichtung des Eigentümers, die Maßnahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umzusetzen
- die Verpflichtung der Stadt Essen und des Eigentümers bei weiteren Planungen und der Realisierung stets den Masterplan Krupp-Gürtel Nord zu Grunde zu legen
- die Rechtsnachfolge

#### 4. Städtische Satzungen

Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

#### 5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen und bis zum Eintreffen eines Archäologen zu erhalten.

Die archäologische Begleitung wird grundsätzlich von der Stadtarchäologie durchgeführt. Erst bei Auftreten von relevanten Befunden wäre eine Grabungsfirma zu beauftragen.

#### 6. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

#### 7. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu erneuern.

#### 8. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches erforderlich.

Zur Entnahme des Löschwassers sind Unterflurhydranten in der Nordspange und in dem Erschließungsbogen in einem Abstand von max. 100 m erforderlich. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass der Einsatz von Standrohren zur Wasserentnahme nicht durch parkende Fahrzeuge behindert und die freie Straßendurchfahrt nicht beeinträchtigt wird.

#### 9. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen im Plangebiet zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das weitere Vorgehen ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen.

#### 10. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt. Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen, [Email: uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

**11. Bodenbelastungen**

Der mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzte Bereich wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter den Kataster-Nr. 03/1.01 „ehem. Zeche Sälzer Amalie“, 03/3.05 „ehem. Gussstahlfabrik Fried. Krupp, Lokomotiven-Fabrik“, 22/3.02 „ehem. Gussstahlfabrik Fried. Krupp, Walzwerk und Lokomotiven-Fabrik“, 22/3.10 „ehem. Bahnanlage zur Zeche Anna“ und 25/3.04 „ehem. Gussstahlfabrik Fried. Krupp, Radreifenwalzwerk und Lokomotiven-Fabrik“ geführt.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur unter fachlicher Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten durchgeführt werden.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

**12. Bergbau**

Der Bereich des Plangebietes liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Amalie 1“ und „Amalie 2“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

**13. Bauhöhen**

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

**14. Gestaltungshandbuch**

Für die optimale Nutzung der Grundstücke und angemessene Gestaltung der Gebäude stellt das Gestaltungshandbuch Regeln auf und gibt Leitlinien vor.