

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- a) In dem im Planteil festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 1" WA1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
 - die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- b) In dem im Planteil festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 2" WA2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
 - die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- c) In den im Planteil festgesetzten "Sonstigen Sondergebieten" SO sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kindertageseinrichtungen sowie messebezogene Dienstleistungsbetriebe, Kongreßeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Verfahrensgebiet ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Obergrenze der GFZ von 1,4 in den WA - Gebieten und 2,6 in den SO - Gebieten zu erhöhen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- b) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Planteil festgesetzten Flächen fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche sind 2 großkronige Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.
- b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen, dauerhaften und für die vorgesehene Nutzung geeigneten Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - unter Gewährleistung einer art- und standortspezifischen notwendigen Überdeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- c) Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - unter Gewährleistung einer

art- und standortspezifischen notwendigen Überdeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

- d) Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

5. Emissionen

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten und -seiten in den festgesetzten Baugebieten entsprechend der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß den mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht wird.

6. Örtliche Bauvorschriften:

Werbeanlagen

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

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

Textliche Kennzeichnung:

Das gesamte Verfahrensgebiet mit Ausnahme der umliegenden Straßen ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen:

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgendes zu beachten:

1. Höhenbeschränkung

Aufgrund der Lage zum Flughafen Essen - Mülheim unterliegt das Plangebiet einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, die je nach Lage der Gebäude im Plangebiet von ca. 149 m bis ca. 155 m ü. NN reicht. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 115 m ü. NN.

2. Schutzzonen

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 52 zu schützen, werden Schutzzonen im Bebauungsplan dargestellt.

Unter Hinweis auf den § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind folgende Anforderungen zu gewährleisten:

1. Anbauverbotszone (40 m - Begrenzung)

In der Anbauverbotszone

- dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden,
- dürfen Parkplätze nicht angelegt werden, wenn es sich um "notwendige Parkplätze" handelt, die aufgrund der Bauordnung, der Gewerbeordnung oder sonstiger Verordnungen zwingend notwendig sind.

2. Anbaubeschränkungszone (100 m - Begrenzung)

In der Anbaubeschränkungszone

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur BAB angebracht oder aufgestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Autobahnamt Krefeld, zu beteiligen.

Hinweise:

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

2. Spielplatzsatzung

Zur Gewährleistung der Spielflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

3. Bodendenkmal

Die Untere Denkmalbehörde ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und 14 Tage vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst ist vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.

5. Altlasten / Untergrundverunreinigungen

Aufgrund der ganzflächig vorhandenen Auffüllungen und den damit verbundenen Altlastenproblematik ist es erforderlich, dass zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem evtl. kontaminierten Bodenaushub die entsprechenden Erdarbeiten durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen begleitet werden.

Auf den zukünftig nicht überbauten Freiflächen ist zur dauerhaften Vermeidung eines Direktkontaktes mit dem anstehenden Boden eine geeignete Abdeckung erforderlich. Entsprechende Angaben sind unter Punkt 4 in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

6. Bodenaushub

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz - Altlasten- sind unverzüglich zu informieren.

7. Grundwasser

Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu befürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzusehen.

8. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftsplanerisches Gutachten, Büro ökoplan, Essen 1998
- Verkehrsgutachten, Büro Schlegel - Spiekermann, Düsseldorf 1996
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1990
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1998
- Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 1998