

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In dem Plangebiet ist ein SB - Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> zulässig

### 2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 3. Natur und Landschaft

#### 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung darf eine maximale Wuchshöhe von 5 m unterhalb der Leiterseile nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit den Fachämtern abzustimmen.

Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche ist eine naturnahe Versickerungsmulde anzulegen. Größe, Tiefe und Gestaltung der Versickerungsmulde ist durch eine Ausführungsplanung zu konkretisieren und mit den Fachämtern abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist durch ein geeignetes System (Vorreinigung über belebte Bodenzonen) zu versickern.

#### 3.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Fläche für Stellplätze sind insgesamt 8 großkronige Laubbäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit begrüntem Baumbeeten und Anfahrtsschutz auszustatten. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen. Parallel zu Bahntrasse und in ausreichendem Abstand ist eine Baumreihe als Sichtschutz auszubilden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten. Die in den Flächen festgesetzten Baumstandorte sind ebenfalls entsprechend der Artenauswahl des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

### 4. Immissionsschutz

#### 4.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferzone für LKW ist durch unmittelbar an das Gebäude anschließende, geschlossene bauliche Maßnahmen in östliche und südliche Richtung abzuschirmen. Die Anlieferzone ist in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauONRW (§ 86 BauONRW)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONRW)

Das Vorhaben ist mit einem Satteldach mit einer Neigung > 25° herzustellen. Der zur Straße orientierte Teil des Baukörpers muss ein zweigeschossiges Erscheinungsbild erhalten.

## III. Hinweise

### 1. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag

### 2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

### 3. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom November 2002, Ökologisches Planungsbüro Overrath, Höhenweg 4, 42551 Velbert
- Versickerungsgutachten vom Januar 2002, Dipl.-Ing. J. U. Kügler, Im Teelbruch 61, 45219 Essen

### 4. Umgang mit Bodendenkmälern (§ 15 DSchGNW)

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) hingewiesen werden.

### 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück in der festgesetzten Versickerungsmulde zu versickern.

Das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist entsprechend Punkt 3.1 zu versickern.

### 6. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für die Einleitung/Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 2, 3 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 7. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Anfallendes Aushubmaterial ist vor der Entsorgung (Beseitigung oder Verwertung) durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Bodenverunreinigungen zu prüfen. Die vorgesehene Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen anzuzeigen.

8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittel sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

9. Sonstige Hinweise

Zu erhaltende Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Baustelleneinrichtungen sind auf das Baugrundstück zu beschränken.