


I. Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluß der Ausnahmen im Reinen Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes WR alle Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen zu durchgrünen. Zusätzlich ist mindestens je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Es sind Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.
 - 2.2 Die festgesetzte Pflanzfläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.3 Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach (Dachneigung $\leq 5^\circ$) sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
3. Gestaltung der Vorgärten
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW ist der durch Signatur  gekennzeichnete Bereich (Vorgärten) unversiegelt anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze) dürfen insgesamt 50 % der gekennzeichneten Fläche jedes Grundstücks nicht überschreiten und müssen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.
Notwendige Böschungssicherungen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen.
4. Lärmschutzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den der Niederweniger Straße zugewandten Gebäudefronten bei genehmigungsbedürftigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.
Als Fenster für alle Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI – Richtlinie 2719 erfüllen.
Soweit es sich bei diesen Fenstern um solche von Schlafräumen handelt, ist durch integrierte Lüftungseinrichtungen auch bei geschlossenen Fenstern und Türen für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) zu sorgen und zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

II. Textliche Kennzeichnung:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.
Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

III. Nachrichtliche Übernahme:

Für den Schutz des Naturdenkmals auf der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Rotbuche, Stammumfang 4,75 m) gilt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Stadtgebiet Essen vom 04. Februar 1985 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 6 vom 08.02.1985).

IV. Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. September 1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).