

**Textliche Festsetzungen:**

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Bau NVO sind die in den MK-Gebieten vorgesehenen Ausnahmen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) allgemein zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO sind in den MK-Gebieten nördlich u. östlich des Parkhauses oberhalb des 1. Geschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO werden im Bereich des Parkhauses folgende vertikale Nutzungsgliederungen festgesetzt:

Bauteil „A“ 1. Geschoß Parkhaus

2. + 3. Geschoß Tertiärnutzung

4. Geschoß Wohnen

Bauteil „B“ 1. Geschoß + 2. Geschoß Parkhaus

3. Geschoß Tertiärnutzung

4. Geschoß Wohnen

4. Für die Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 49, Flurstück 108 - Alfredstraße 2 und Steeler Straße 29 - ist gem. § 39 h Abs. 1 BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung zu versagen, da die baulichen Anlagen entsprechend § 39 h Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BBauG erhalten bleiben sollen.
5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**Hinweis:**

1. 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 1.10.1982).
2. Spielbereich C siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.07.1974 (MBL. NW. 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.