



Textliche Festsetzungen:

1

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mindestens je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 - 1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen mit standorthemischen Gehölzen zu durchgrünen. Wahlweise ist eine artenreiche Wiese anzulegen.
 - 1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 - 1.4 Tiefgaragen sind mindestens 50 cm, max. 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen; dabei muß die durchschnittliche Überdeckung mindestens 60 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecke darf die Höhe des entsprechenden Bezugspunktes nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der zur Erschließung der jeweiligen Tiefgarage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belasteten Fläche an der Stelle, die der Mitte der straßenseitigen Tiefgaragenfront gegenüber liegt.
 - 1.5 Alle Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung, die mindestens 80 % der Dachfläche umfaßt. Auf den verbleibenden 20 % können z.B. Dachterrassen angelegt werden. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige technische Einrichtungen.
2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Tiefgaragen über das Dach der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude zu entlüften.
3. Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den Gebäudefronten und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
4. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA-Gebieten die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit   gekennzeichneten Gebäudeseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung zu Pkt. 5:

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der jeweiligen Schallschutzklasse (siehe arabische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Textliche Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB):

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

Hinweise:

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 01.10.1982).
2. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S.1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.
3. Die mit U gekennzeichneten Flurstücke gehören zum Umlegungsverfahren „Katernberger Straße / Ottenkämperweg - U1/91 -“.