

Textliche Festsetzungen:

1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit der Zweckbestimmung "St" versehenen Fläche je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

2. Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Gelsenkirchener Straße zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie nicht überschritten werden.

Anmerkung zu Punkt 2:

Es sind z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegel von tagsüber 50 dB(A) (für WR) bzw. 55 dB(A) (für WA) überschritten werden, ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

3. Sonstige Festsetzungen

Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem mit erfassen sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

Textliche Kennzeichnung:

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

Die im Verfahrensbereich durch X X X gekennzeichnete Fläche ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die nicht bebauten Restflächen des Geländes sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen kulturfähigen Bodenschicht oder vergleichbaren Abdeckungen zu überdecken. Der vorhandene Boden ist vor Aufbringung des unbelasteten Bodenmaterials zu einer Grabesperre zu verdichten.

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. Oktober 1982).
2. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.
3. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen sind, 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).
4. Im Plangebiet sind alle befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.