

**Textliche Festsetzungen:**



## 1. Art der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Signatur **1**) und im Bauwisch zulässig.

## 3. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit   gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB (A)
II	30 dB (A)
III	35 dB (A)
IV	40 dB (A)
V	45 dB (A)
VI	50 dB (A)

## 4. Sonstige Festsetzungen

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

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Signatur **2**).

**Textliche Kennzeichnung:**

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist vor Beginn der Einzelplanung mit der Ruhrkohle Bergbau AG Verbindung aufzunehmen.

**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. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung können nur Bäume und Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 10,0 m angepflanzt werden.

3. Der Leitungsmast ist in einem Umkreis mit 15,0 m Radius von Anpflanzungen freizuhalten.
4. Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten
  - Schalltechnisches Gutachten SI-E99/55/03
  - Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung / Altlastentechnische Beurteilung
  - Grünordnungsplansind beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.
5. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum ehem. Kokereigelände ist jedoch auf eine Nutzung von Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser zu verzichten.