

Textliche Festsetzungen:

1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 BauNVO ist für den Teil des allgemeinen Wohngebietes WA1, für den die eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, die Fläche von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschosse bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 alle oberirdischen Stellplatzanlagen, die sich nicht auf der Abdeckung der Tiefgarage befinden, mit Laubbäumen (je ein Baum pro 4 Stellplätze) dauerhaft zu begrünen.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Dachflächen innerhalb des Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes WA1, für den die eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
6. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauONW sind Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoß nur mit geneigten Dächern von mindestens 35° (Altgrad) zulässig.
7. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauONW sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 alle oberirdischen Stellplatzanlagen, die sich auf der Abdeckung von Tiefgaragen befinden, mit Hilfe von Rankgerüsten durch Rank- und Kletterpflanzen (je eine Pflanzung pro 3 Stellplätze) dauerhaft zu begrünen.
8. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den unmittelbar an der Frankenstraße liegenden WA - Gebieten an den Gebäudefronten, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, bei genehmigungsbedürftigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Als Fenster für alle Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Textliche Kennzeichnung:

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann in dem Plangebiet oberflächennaher Bergbau möglicherweise umgegangen sein, welcher nicht in den amtlichen Unterlagen verzeichnet ist. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).