



**Textliche Festsetzungen :**

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen in den "besonderen Wohngebieten" nicht und in den "Kerngebieten" nur ausnahmsweise zugelassen: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Dirnenunterkünfte, Imbiß-Stuben, Schnellrestaurants.
2. Gem. § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den "Kerngebieten" und "besonderen Wohngebieten" östlich der Altenessener Straße mit Ausnahme des mit MKg  bezeichneten Baublocks oberhalb der Erdgeschoße nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im 1. Obergeschoß (OG) auch Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) zugelassen werden, soweit deren Anteil 1/3 der Geschoßflächen oberhalb des Erdgeschosses nicht übersteigt.
3. Gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind in dem mit MKg  bezeichneten Gebiet ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Gem. § 9 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise oberhalb des 1. OG Wohnungen zugelassen werden.
4. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem miteinfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
  1. In den WA- und MK-Gebieten entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 24 dB (A) betragen.

Anmerkung zur textlichen Festsetzung :

Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse 1 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.
  2. Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegelwerte von tagsüber 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen. Dafür ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
  1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze gleichmäßig zu durchgrünen. Hierzu ist in Kerngebieten und besonderen Wohngebieten je angefangene 6 Stellplätze, mindestens jedoch je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
  2. Im Blockinnenbereich sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume von gleicher Art zu pflanzen.

Es sind großkronige, hochstämmige, heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.
  3. Zwischen den der "Neuen Hömannstraße" (Straße im Bau) zugewandten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume der Art "Tilia Pallida" (Kaiserlinde) zu pflanzen.

4. Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit Hecken einzugrünen.
5. Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
7. Ausschluß von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO:
  1. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten die Erstellung von Stellplätzen und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche, außer auf den im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung festgesetzten Flächen, unzulässig.  
In den WB-Gebieten ist die Erstellung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  2. Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
8. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und § 81 Abs. 4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Gestaltungsfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Kerngebiet (MK) im unbebauten Eckbereich Karlstraße / "Neue Hömannstraße" ( Straße im Bau) getroffen :
  1. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind in roten, unglasierten, nicht engobierten Tonpfannen auszuführen.  
Andere Dacheindeckungen, die in Struktur und Farbe die vorgenannten Gestaltungseigenschaften erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
  2. Außenwände sind in Ziegelsichtmauerwerk oder Ziegelverblendmauerwerk auszuführen. Es sind ausschließlich Ziegel oder Klinker (Farbe : rot) zu verwenden. Braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sind unzulässig.  
Die vorgenannten Festsetzungen gelten vom Geländeniveau bis zur Traufe und betreffen auch Anbauten, Vorbauten, Loggien, Balkone sowie Gebäudesockel und Zugänge.
  3. Fenster, Türen und Wintergärten sind aus Materialien in weißen Farbtönen auszuführen. Getönte oder spiegelnde Gläser dürfen nicht verwendet werden.
9. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 BauONW werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung von Gemeinschaftsgaragenanlagen sowie Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter getroffen:
  1. Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) sind auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Grundstücksflächen ausschließlich in jeweils einem allseitig umschlossenen und überdachten Gebäude unterzubringen.  
Die Garagengebäude sind in einheitlicher Gestaltung (Höhe, Material und Farbe) mit jeweils einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt auszuführen.  
Die maximale Traufhöhe der Garagengebäude wird mit 3,0 m über Torschwelle festgesetzt, die Gesamthöhe darf 5,5 m über Torschwelle nicht überschreiten.
  2. Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in einheitlichen Schränken oder schrankähnlichen Unterstellräumen unterzubringen. Die Gestaltung ist den jeweils angrenzenden Gebäuden bzw. Einfriedungen anzupassen.
  3. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind in Ausführung, Material und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anzupassen.

**Textliche Kennzeichnungen :**

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.
2. Die im Verfahrensgebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden.
2. Die für Grünflächen und Kinderspielplätze vorgesehenen Flächen sind mit unbelastetem Boden mindestens 60 cm dick zu überdecken. Alternativ kommt ein Bodenaustausch in gleicher Stärke in Betracht.
3. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

### 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 v. NRW vom 31.07.1974 (MBI.NW 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.