


Textliche Festsetzungen:

1. In dem WA₁ - Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB lediglich Wohngebäude mit Altenwohnungen zulässig.
2. In dem VVA₁ - Gebiet sind:
 1. gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
 2. gem. § 1 Abs. 6 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
3. Im Bereich, für den die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 1. In dem WA₁ - Gebiet ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind großkronige, hochstämmige Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang, zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen, in 1,0 m Höhe 30 cm nicht unterschreitet.
 2. In dem WA₂ - Gebiet ist je 6 offener Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
 3. In den gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist die Anlage einer Erschließungsstraße für das WA₁ - Gebiet in erforderlichem Umfang zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich der privaten Grünfläche - Parkanlage - ist eine Obstwiese anzulegen.
6. In dem WR -, WA - und WA₂ - Gebiet sind an den der Kupferdreher Straße und der Straße Hinsbecker Berg zugewandten Gebäudefronten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zu treffen. In dem WR - Gebiet werden diese Vorkehrungen lediglich für die Grundstücke Hinsbecker Berg Nr. 5 A, 9 und 11 (Flurstücke 65, 66, 67 der Gemarkung Kupferdreh, Flur 24) festgesetzt.

Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die innerhalb des WA-Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3, innerhalb des WR – und des WA₂ – Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.
7. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem  gekennzeichneten Bereich des WA₁ - Gebietes Stellplätze und Garagen unzulässig
8. Gem. § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche in dem WA₂ - Gebiet die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt.

Hinweise:

1. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Altablagerung der ehem. Ziegelei Schroertal 4508/72.
2. Für den Fall, daß Grundwasser zur Beregnung von Kulturpflanzen bzw. als Trinkwasser genutzt werden soll, ist vorab eine Untersuchung und Beurteilung des Grundwassers durchzuführen.

3. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.
4. 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).