

**Textliche Festsetzungen:**

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 11 BauNVO dient das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Krankenhausbezogene Einrichtungen" der Unterbringung von auf Kooperation mit dem Alfried - Krupp - Krankenhaus zielenden Einrichtungen.


Zulässig sind

- Einrichtungen der ambulanten / teilstationären Rehabilitation,
- Stellplätze und Garagen in dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Räume für freie Berufe.

3. Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 – 4, in dem Allgemeinen Wohngebieten WA und den Sonstigen Sondergebieten SO Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

In allen Baugebieten sind in den mit  gekennzeichneten Bereichen ebenerdige Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zulässig.

4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen

- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA um bis zu 2500 qm,
- in dem Reinen Wohngebiet WR 1 um bis zu 1000 qm,
- in dem Reinen Wohngebiet WR 2 um bis zu 400 qm,
- in dem Reinen Wohngebiet WR 3 um bis zu 1100 qm,
- in dem Reinen Wohngebiet WR 4 um bis zu 220 qm und
- in dem Sonstigen Sondergebiet SO um bis zu 350 qm

zulässig.

5. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), für das die abweichende Bauweise festgesetzt ist, Gebäude beliebiger Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie nicht zulässig.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Anteil der Fläche für Bäume und Sträucher mindestens 30 % der Gesamtfläche betragen.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen der Reinen Wohngebiete WR 1 - 4 und des Sonstigen Sondergebietes (SO) mindestens 80 cm mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**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 / C siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW1974, 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. Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Gutachten zugrunde, die beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden können:
  - Schalltechnische Untersuchung vom Juli 1995
  - Baugrunduntersuchung, Versickerung von Niederschlagswasser vom 25. März 1996
  - Bodengutachten vom 30. August 1995