
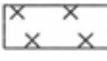


**Textliche Festsetzungen:**

1. Innerhalb der mit \* gekennzeichneten WR - Gebiete dürfen die Gebäude gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe von 14,0 m ausgehend vom Bezugspunkt nicht überschreiten.  
Bezugspunkt ist hierbei der Punkt der Straßengradiente der verlängerten Fulerumer Straße, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront gegenüber liegt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die in den WR - und WA - Gebieten östlich und westlich entlang der verlängerten Fulerumer Straße und in dem WA - Gebiet nördlich der Hatzper Straße an den den öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar zugewandten sowie deren nördliche und südliche Gebäudeseiten bei Neu-, Um oder Erweiterungsbauten aufgrund der Emissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Pegelminderung zu treffen. Dies gilt auch für das Gebäude Stubertal 60 sowie die nördlichen Gebäudeseiten der maximal II-geschossigen Querflügel der Straßenrandbebauung westlich der verlängerten Fulerumer Straße, dem v. g. Gebäude gegenüberliegend.  
Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI - Richtlinie 2719 erfüllen, sofern nicht durch Grundrißanordnungen und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.  
Bei den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefronten im WA - Gebiet nördlich der Hatzper Straße und im WR - Gebiet der Kreuzung "Fulerumer Straße / Am Ehrenfriedhof" dürfen nur Fenster, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen, verwendet werden. Soweit es sich bei diesen Fenstern um solche von Schlafräumen handelt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) vorzusehen.
3. Für die mit dem Planzeichen  festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine zu begrünende, aus Gittermattenkörben bestehende Wand in einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten, sofern nicht durch andere bauliche Vorkehrungen, z. B. Garagen, eine Pegelminderung von >10 dB(A) erreicht wird.
4. Im gesamten Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem miterfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Kesselbaches folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - 5.1 gemäß Renaturierungskonzept "Kesselbach" im Quellbereich:
    - Entfernen des Ufer- und Sohlverbaues und Ersetzen durch Erosionsschutzmatten (Sohle und Böschung) mit Steinschüttung.
    - Renaturierung des Quellbereiches in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (ggf. Durchführung von Geländemodellierungen). Bepflanzung der Ufer- und Randstreifen mit bodenständigen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.auf der Fläche nördlich des Quellbereiches:
    - Erhalt der vorhandenen Waldbereiche.
    - Anpflanzen von kleineren bodenständigen Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.
  - 5.2 auf der Fläche nordwestlich des Regenrückhaltebeckens:
    - Anlage einer etwa 0,2 ha großen Gehölzfläche aus bodenständigen Gehölzen.

6. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Die nicht überbauten und nach oben geschlossenen Teile von Tiefgaragen (Unterflurgaragen) sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielplätze oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, mit einer durchgängigen Bodensubstratauflage von im Mittel 80 cm zu überdecken sowie fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Die Oberkante der Aufschüttung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen. Für jeweils 30 Stellplätze bzw. 300 qm Stellfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.
- 6.2 Die nicht überbauten Flächen der reinen Wohngebiete sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielplätze oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6.3 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Parken, Fußgänger und Festplatz - ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen.
7. Private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### Hinweise:

- 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).
- Spielbereich B siehe Runderlaß des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).
- Bei der Realisierung der Planung zwischen den Straßen "Am Ehrenfriedhof" und "Schlingmannsweg" kann mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden.  
Den Archäologen der Unteren Denkmalbehörde ist die Möglichkeit der Beobachtung einzuräumen.
- Aufgrund der besonderen Empfindlichkeit der Biotoptypen im Bereich des Kesselbaches sind während der Durchführung der Baumaßnahmen geeignete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, v. a. der Quellbereich ist durch Bauzäune gegen Befahren und Ablagern von Materialien zu sichern.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
  - Im Bereich der Altlast-Verdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen sowie eine evtl. notwendige Sanierung in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen.
  - Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.