


Textliche Festsetzungen:

1. 1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird das Gewerbegebiet in die Teilgebiete GE 0, GE 1, GE 2, und GE 3 gegliedert.
In den Teilgebieten sind folgende Betriebs - und Anlagearten zugelassen:
GE 0:
Nutzungen gemäß § 8 Abs. (2) 2 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. (2) 1 und § 8 Abs. (2) 3 sowie gemäß § 8 Abs. (3) 2 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
GE 1:
Betriebe, die in ihrem Störungsgrad unterhalb der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 liegen. In dem südöstlich gelegenen GE 1-Gebiet mit II-geschossiger Bauweise sind gem. § 1 Abs. (6) 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. (3) 2 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
GE 2:
Betriebe, die keinen größeren Störungsgrad als die in der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 aufgeführten Betriebe besitzen.
GE 3:
Betriebe, die der unter Nr. 179 der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 genannten Betriebsart entsprechen. Eingeschossige bauliche Anlagen, die zum Schutz des Materials oder für den Betriebsablauf erforderlich werden, sind bis zu einer GRZ von 0,25 zugelassen. Zur Verhinderung störender Einwirkungen auf die Umwelt ist das gesamte Teilgebiet mit einer mind. 2,50 m hohen Mauer einzufassen.
 2. Darüber hinaus sind die für das Teilgebiet GE 0 zulässigen Nutzungen auch in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 zugelassen.
 3. Als Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste 1982 zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.
 4. Die auf dem Plan abgedruckte Abstandsliste 1982 (RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. F 1 Aufschüttungsfläche für den Immissionsschutz: Böschungswinkel der Aufschüttung max. 1:1,75; Oberkante Wall mind. 2,50 m über Terrain (§ 9 Abs. (1) 17 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) 24 BBauG).
F 2 Aufschüttungsfläche für den Immissionsschutz: Böschungswinkel der Aufschüttung max. 1 :1,5; Oberkante Wall mind. 2,50 m über Terrain (§ 9 Abs. (1) 17 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) 24 BBauG).
 3. In den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen sind bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen.
Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 25 dB (A) und in den Reinen Wohngebieten (WR) 27 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 30 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.
 4. Im GE 2 - Gebiet entlang der Autobahn sind in den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel 32 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.

5. Als Vorkehrung zur Minderung von Lärmeinwirkungen dürfen im WRg - Gebiet westlich der Langenbrahmstraße nur Gartenhofhäuser mit geschlossenen Fronten nach Westen und Norden angeordnet werden (gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG).
6. Gem. § 9 a Abs. 1 BBauG ist die bauliche und sonstige Nutzung der mit  umgrenzten Gebiete östlich der Langenbrahmstraße erst zulässig, wenn die schadlose Abwassersammlung und Abwasserbeseitigung gesichert ist.
Die Einrichtungen und Anlagen gem. § 9 a Abs. 1 BBauG werden wie folgt bezeichnet:
 - a) Für die Regenentlastung wird an der Wiedfeldtstraße ein Regenüberlaufbauwerk (RÜ) gebaut.
 - b) Am Rellinghauser Mühlenbach im Bereich der Birkenstraße wird anstelle des jetzigen Regenüberlaufbauwerkes (RÜ) eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage (RÜB) gebaut.Vor Fertigstellung der Niederschlagswasserbehandlungsanlage an der Birkenstraße sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet zulässig:
 - a) Umsetzung der im Plangebiet ansässigen Altbetriebe bei gleichzeitiger Schaffung versickerungsfähiger Fläche im ehemaligen Zechengelände Langenbrahm.
 - b) Vorab können die Erschließungskanäle und –straßen gebaut werden. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass für die Übergangszeit die Oberflächenwässer unmittelbar dem Gewässer zugeführt werden.
7. Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen auf der Nord- und Ostseite des WRo II-Gebietes östlich der Langenbrahmstraße sind diesem Baugebiet zuzuordnen.

Textliche Kennzeichnung:

1. Bei Bauvorhaben innerhalb der Schachtschutzbereiche ist vor der Durchführung von Einzelbaumaßnahmen die Langenbrahm AG sowie das Bergamt Bochum unter Vorlage von Einzelgutachten über Baugrund-, Bebauungs- und Ausgasungsfragen zu hören (gem. § 9 Abs. (5) BBauG).
2. In dem als Sicherheitszone, bedingt durch oberflächennahen Bergbau, kenntlich gemachten Bereich gehen die Flöze Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2, Geitling 1 und Geitling 2 zu Tage aus. Die genaue Lage dieser Flöze sowie der heutige Zustand in den Abbaubereichen ist vor Bebauung durch Bohrungen zu überprüfen. Ein spezielles Gutachten muß dann Sicherungsmaßnahmen für die jeweiligen Gebäude festlegen (gem. § 9 Abs. (5) BBauG).
3. Bauliche Anlagen, die innerhalb des Sicherheitsabstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden sollen, müssen durch statische Vorkehrungen so ausgebildet sein, daß sie durch umstürzende Bäume 1. Ordnung nicht in menschengefährdendem Ausmaß beschädigt werden können. Bäume 1. Ordnung weisen Gewichte über 5,0 t auf (gem. § 9 Abs. (5) BBauG).

Hinweise :

1. Anlagen, die mit der Einrichtung oder dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und in einem Abstand von weniger als 100 m von den Forstflächen errichtet werden sollen, bedürfen der Genehmigung durch die Forstbehörde (§ 46 Landesforstgesetz - LFoG - vom 24.04.1980).
2. 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 1.10.1982).

Der verrohrte „Wiedfeldtbach“ darf künftig neben den natürlichen Zuflüssen nur noch Zuflüsse aus Regenentlassungen aufnehmen. Er ist an den Rellinghauser Mühlenbach anzubinden.

Die Abwässer aus den Wohngebieten „Am Wiesental / Frankenstraße / Hügelweg“ werden bis zu einer kritischen Regenspende von $r_{krit} = 15 \text{ l/s. ha}$ über einen Abfangkanal entlang der geplanten Straße zum Gewerbegebiet, dem vorhandenen Mischwasserkanal an der Manfredstraße zugeführt.