

Textliche Festsetzungen :

1. Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen in den "Kerngebieten" nur ausnahmsweise zugelassen : Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Dirnenunterkünfte, Imbiß-Stuben, Schnellrestaurants.
2. Gem. § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den mit MK 1 bezeichneten Kerngebieten 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.

In den übrigen Kerngebieten (MK) sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
3. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem mitefassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 1. In den WA- und MK-Gebieten östlich der Altenessener Straße, sowie in dem WA-Gebiet nördlich der Vogelheimer und dem MK 1-Gebiet westlich der Altenessener Str. 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 Rauminnern 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.
5. 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 je angefangene 6 Stellplätze, mindestens jedoch je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 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.
 2. Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten westlich des Altenessener Marktes sowie in den Kerngebieten östlich der Altenessener Straße sind mit Hecken einzugrünen.
 3. Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Kerngebieten östlich der Altenessener Straße sind mindestens 50 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
6. 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.

2. Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
3. Die unter 6.1 und 6.2 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die an der Vogelheimer Straße 22-50 gelegenen Grundstücke.
7. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und § 81 Abs. 4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Gestaltungsfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) entlang der "Neuen Hömannstr." (Straße im Bau) und für das Kerngebiet (MK 2) 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.
8. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 Bau ONW werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung von Gemeinschaftsgaragenanlagen sowie Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter getroffen:
 1. Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) in den Kerngebieten östlich der Altenessener Straße 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. Gemeinschaftsgaragenanlagen im Blockinnenbereich westlich des Altenessener Marktes sind als einheitlich gestaltete, zusammenhängende Baukörper mit Satteldach auszuführen.
 3. 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.
 4. 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:
 1. Auf der mit 1 bezeichneten Fläche sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen folgende Anforderungen zu beachten:
 - a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde verwertet oder entsorgt werden.
 - b) Die für Grünflächen und Kinderspielplätzen vorgesehenen Flächen sind mit unbelastetem Boden mindestens 60 cm dick zu überdecken. Alternativ kommt ein Bodenaustausch in gleicher Stärke in Betracht.

- c) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.
- 2. Die mit 2 bezeichnete Fläche ist ein ehemaliges Tankstellengrundstück.

Hinweis:

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).