

Textliche Festsetzungen:


1. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem miterfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen mindestens 80 cm mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen und so zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdächer eingeschossiger baulicher Anlagen zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
5. In den MK - Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
Imbißstuben, Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter, Dirnenunterkünfte.
6. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Gebieten WA1, WA2, MK1 und MK2 oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig.
Der Bereich Hövelstraße Hs.-Nr. 14 bis Altenessener Straße Hs.-Nr. 239 ist davon ausgenommen.
7. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im Plangebiet sind bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Altenessener Straße, Hövelstraße, Lierfeldstraße, Planstraße A und Planstraße B bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht, bei Praxen sowie Büros von 40 dB (A) und Läden von 50 dB (A) gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkungen zu Nr. 7:

Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch die Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, sind Schallschutzfenster zu verwenden (Schallschutzklassen gemäß VDI - Richtlinie 2719).

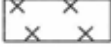
Die Innenschallpegel der VDI - Richtlinie 2719 können durch Verwendung von Fenstern verschiedener Schallschutzklassen eingehalten werden.

Bereich A	Schallschutzklasse 2
Bereich B	Schallschutzklasse 3
Bereich A / B	Schallschutzklasse 2 bei Kerngebiet spezifische Nutzung Schallschutzklasse 3 bei Wohnnutzung

Die Bereiche sind durch Planzeichen z.B.  -  festgesetzt.

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegelwerte von tagsüber 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) überschritten werden, ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen (Zwangselüftung). Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärminderung nicht beeinträchtigt wird.

Textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

Die im Verfahrensgebiet durch Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und im Altlastenkataster der Stadt Essen erfasst.

- Im Bereich dieser Flächen 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 bisher nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für eine spätere Nutzung, 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.
- In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicherzustellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 1 m sowie auf künftigen Grünflächen und Kinderspielplätzen mindestens 0,35 m geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht.
- Anfallendes kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Aushubmaterial in nicht unerheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan gemäß § 31 LAbfG i. V. mit dem MURL – Erlaß zum Sanierungsplan nach § 31 (4) LAbfG vom 03.08.1995 (IV A 4-503.2) zu erstellen.

Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Das gesamte Plangebiet liegt im städtebaulichen Untersuchungsgebiet „Altenessen – Süd“, für das der Rat der Stadt Essen am 25.01.1989 und für einen Erweiterungsbereich am 26.09.1990 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen hat.
2. Für das Plangebiet hat der Rat der Stadt Essen am 24.03.1993 die Umlegung gemäß §§ 45 – 79 BauGB angeordnet.