

**Textliche Festsetzungen:**

1. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

2. Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Im Einzelfall kann von Baumpflanzungen in Stellplatzbereichen ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine Abdeckung der Stellplätze mit einer bepflanzten Pergola erfolgt.


- 2.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen Bäume von gleicher Art 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.

- 2.3 Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mindestens 80 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW  
Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrüntem Flachdächern zu versehen.

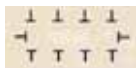
4. Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW

Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

5. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten in den mit WR1, WR2 und WR3 bezeichneten Gebieten als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der durch Signatur  festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind zur ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entlang des östlichen Bachufers sind gruppenweise Ufergehölze (30 Erlen - Heister) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Pflanzung von 7 Einzelbäumen (Eschen, Eichen - Stammumfang 20/25 cm) im Übergang zu der östlichen Böschungsfläche an der Schulerweiterungsfläche.
- Im Bereich der angrenzenden Kleingärten ist auf einer Brachfläche von etwa 300 qm, auf der zur Zeit Müll lagert, eine Renaturierung durch Strauchpflanzungen vorzunehmen.
- Die Renaturierung des Bachlaufes ist durch Beseitigung vorhandener, nicht mehr genutzter Rohrleitungen zu gewährleisten.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den der Ripshorster Straße zugewandten Gebäudeseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

## Anmerkung:

Es sind beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 1 der VDI - Richtlinie erfüllen.

## Hinweise:

1. Im Verfahrensgebiet liegen die Ferngastrassen LNr. 12 (DN 700 Bl. 64, 65) und LNr. 13/4 (DN 400 Bl. 70, 71) der Ruhrgas AG.  
Die für die Trassen erforderlichen beidseitigen Schutzstreifen von 5 und 4 m sind im Bebauungsplan dargestellt.  
Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind:
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
  - Niveauänderungen,
  - die Einleitung aggressiver Abwässer,
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stockfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig.  
Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG zu benachrichtigen (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).
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 01.10.1982).
3. Zur nachhaltigen Sicherung des Fortbestandes der Eiche an der Ripshorster Straße als ortsbildprägenden Einzelbaum sind besondere Maßnahmen beim zukünftigen Ausbau der Zuwegung zur Tiefgarage sowie im Zuge der Bauarbeiten erforderlich.  
Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
4. Für einzelne Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unter Schutz zu stellen wären, jedoch bei der geplanten Bebauung entfallen, sind von den betroffenen Grundstückseigentümern in Absprache mit dem zuständigen Fachamt gleichwertige Ersatzpflanzungen auf eigenem Grundstück durchzuführen.
5. Unter Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser sollte zur Vermeidung einer dauerhaften Wasserhaltung eine Gründung der Gebäude nicht tiefer als 3 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen.
6. Aufgrund oberflächennah anstehenden Grundwassers und zur Vermeidung von vermehrt auftretender Staunässe ist von der Beseitigung von Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken abzusehen.
7. Um die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten, ist der den Tauweg mit der Ripshorster Straße verbindende Fußgänger- und Radfahrbereich, ausgenommen der ca. 18 m lange östlich gelegene verkehrsberuhigte Bereich, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.  
Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.  
Dies gilt nicht für Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.