


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 BauGB:
 - 2.1 Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch je angefangene 200 m² 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.
 - 2.3 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.
 - 2.4 Die Dachflächen eingeschossiger baulicher Anlagen über insgesamt 12 m² Dachfläche müssen mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden.
3. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m über der Bodenoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten.
4. Gestaltung der Vorgärten gem. § 81 Abs.1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:
Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Haus-eingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 - 5.1 In dem WA-Gebiet entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 7 db (A) betragen.

Anmerkung zur textlichen Festsetzung 5.1:
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.
 - 5.2 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. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Hinweise:

1. Der Anteil der Versiegelungsflächen ist möglichst gering zu halten. Alle Erschließungswege und Stellplätze für Kfz. sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
2. Auf den Grundstücken in den WR - und WA - Gebieten sind Vorkehrungen zur Oberflächenwasser (Regenwasser) - Rückhaltung, zur Versickerung sowie zur schadlosen Beseitigung zu treffen. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
3. Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub bzw. -abtrag ist soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen. Für den nicht im Plangebiet unterzubringenden unbelasteten Boden, ist eine anderweitige Verwertbarkeit anzustreben.
4. 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).