

**Textliche Festsetzungen:**

1. Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen
  - 1.1 (Gemeinschafts) garagen und (Gemeinschafts) stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung „Tiefgarage“ versehenen Flächen nur Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Garagen, offene Stellplätze oder Carports sind ausgeschlossen.
2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 2.1 Die Tiefgaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a mindestens 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken, um ein Anpflanzen geeigneter Gehölze, auch von Bäumen, zu ermöglichen.  
Die Oberkante der Aufschüttung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen.
  - 2.2 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten, wobei je 300 qm Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
  - 2.3 Flachdächer von Garagen und eingeschossigen Bauteilen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 10 cm zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
  - 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „GSt“ versehenen Flächen, je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Waldersatzflächen.

Die im Bebauungsplan durch Signatur  festgesetzten Flächen (Eingriffsflächen) sind im Wege der Sammelzuordnung den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Waldfläche (Wald1) zugeordnet.

Anmerkung zu Pkt. 3:

Gem. § 8 a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG ) sind die der Gemeinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Abs. 3 BNatSchG entstehenden Kosten auf die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke, soweit es sich nicht um Flächen von öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend § 127 BauGB handelt, zu verteilen.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - 4.1 Im Plangebiet sind bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Josef - Hoeren - Straße 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 gem. VDI- Richtlinie nicht überschritten werden.


Anmerkung zu Pkt. 4.1:

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. An der Ostseite der Häuser an der Josef - Hoeren - Straße sind Fenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegel von tagsüber 50 dB (A) (für WR) bzw. 55 dB (A) (für WA) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung ( ein- bis zweifacher 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 ist.

5. Sonstige Festsetzungen
  - 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
  - 5.2 Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem miterfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

#### Textliche Kennzeichnungen:

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.
2. Die im Verfahrensbereich durch  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für eine Aufbereitung dieser Flächen zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken sollte der aschehaltige Oberboden gemäß Bodengutachten bis 20 cm ebenso wie die Wegeführung aus Schlacken abgeschoben und vom Gelände entfernt werden.

#### Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes westlich der Josef - Hoeren - Straße gehören zum Umlegungsverfahren „Philippstraße / Graitengraben -U1 / 80-“.
3. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden; dies gilt insbesondere im Falle der Einrichtung sensibler Nutzungen wie Kinderspielflächen, Hausgärten oder ähnlichem.
4. Im Plangebiet sind alle befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
5. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 ( MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.