




Textliche Festsetzungen:

1. Gemeinschaftsanlagen
Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.
2. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
 - 2.1 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO sind (Gemeinschafts) stellplätze, (Gemeinschafts) garagen und (Gemeinschafts) tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten Flächen für (Gemeinschafts) tiefgaragen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für (Gemeinschafts) stellplätze und (Gemeinschafts) garagen zulässig.
 - 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO bleibt die Fläche von (Gemeinschafts) tiefgaragen bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
3. Nebenanlagen
Gemäß § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
4. Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können in den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude von mehr als 50 m Länge errichtet werden. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
5. Verbrennungsverbot
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energieerzeugung nicht zulässig.
6. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 6.1 Zur Minderung des Verkehrslärmpegels in den Außenbereichen der Wohngebäude entlang der Bundesstraße B 227n ist in dem durch Signatur  festgesetzten Streifen eine begrünte Schallschutzwand von 3 m Höhe über den künftigen Straßenhöhen als Bezugshöhe zu errichten. Bezugshöhe ist hierbei die Straßengradiente der parallel zu der festgesetzten Schallschutzwand verlaufenden Erschließungsstraße.
Die angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW als begrünte überdachte Stellplätze anzulegen.
 - 6.2 In den Baugebieten WR 4 - WR 8 sowie WA 1 sind 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 gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.
Anmerkung:
Dies ist an den unmittelbar der Bundesstraße B 227n sowie dem Kreisverkehr zugewandten Gebäudefronten der v.g. Baugebiete durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß v.g. VDI - Richtlinie zu gewährleisten.
An allen übrigen Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 1 gemäß v.g. VDI - Richtlinie ausreichend.
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 7.1 Die nicht überbauten (Gemeinschafts) tiefgaragenflächen sind mit einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht zu überdecken und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Je angefangene 200 qm nicht überbaute (Gemeinschafts) tiefgaragenfläche ist ein flachwurzelnder Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.2 Flachdächer von (Gemeinschafts) garagen und eingeschossigen Bauteilen sind 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.

- 7.3 Innerhalb der mit der Zweckbestimmung "GSt" und "St" versehenen Flächen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen. Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet.
- 7.4 Bei der Errichtung von Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen. Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet.
- 7.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche – Grünanlage - ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze zu ergänzen. Je angefangene 400 qm der Grünfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.6 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Anpflanzen heimischer standortgerechter Gehölzarten zu ergänzen. Je angefangene 200 qm der festgesetzten Flächen ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist die vorhandene Obstwiese sowie der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft weiterzuentwickeln. Die Obstwiese ist durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen. Eine allmähliche Verbuschung der Fläche ist im Rahmen der weiteren Entwicklung zulässig.
9. Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW sind private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Wohnwege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Textliche Kennzeichnungen:

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.
In den durch  gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, daß Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.
2. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

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. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 BauO NW bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).
3. Spielbereich A/B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.

4. Da überbaubare Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 100 m Entfernung vom Wald festgesetzt werden, sind die Bestimmungen der §§ 46 und 47 Landesforstgesetz (LFoG) zu beachten.
5. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) vom 11. März 1980 in der letztgültigen Fassung zu beachten.
6. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Landschaftsökologischer Fachbeitrag "Dilldorfer Höhe" sowie Ergänzungsgutachten, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Dipl.- Ing. Thomas A. Winter, Essen
 - Gewässerökologischer Fachbeitrag, Umweltbüro Essen
 - Avifaunistisches Gutachten, biopace - Büro für Planung, Ökologie und Umwelt GbRmbH
 - Standortrecherche und Gefährdungsabschätzung Dilldorfer Höhe (ehem. Ruhrland - Kaserne) in Essen - Kupferdreh, Geocontrol Umwelttechnische Beratung Köln GmbH
 - Versickerungsversuche Dilldorfer Höhe, Essen - Kupferdreh, Geocontrol Umwelttechnische Beratung Köln GmbH
 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf "Dilldorfer Höhe", Stadt Essen, Tiefbauamt