

Textliche Festsetzungen:

1. In den Sondergebieten ist folgende Art der Nutzung zulässig: Verwaltungsgebäude mit untergeordneten Vertriebs-, Werkstatt- und Stellplatzanlagen sowie untergeordneten Anlagen für Schulungszwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Die für die Funktion der baulichen Anlagen erforderlichen Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Teilnehmer an Schulungsveranstaltungen (§ 11 BauNVO).
 - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen. Ausgeschlossen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (§ 14 BauNVO).
 - c) In den Sondergebieten sind in den Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie in den gem. § 11 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel 33 dB(A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von tagsüber 40 dB(A) in den Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie von nachts 35 dB(A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.
2. Die Baugrundstücke sind so dicht wie möglich (mindestens 1 Stück je 100 m²) unter vorzugsweiser Verwendung großkroniger Bäume zu bepflanzen, soweit sie nicht für Baukörper in Anspruch genommen werden müssen (gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BBauG).

Textliche Kennzeichnungen:

- a) In den als Sicherheitszonen, bedingt durch oberflächennahen Bergbau, kenntlich gemachten Bereichen gehen die Flöze Sonnenschein, Wasserfall 1, Dickebank 1, Angelika, Karoline, Luise und Helene zu Tage aus. Die genaue Lage dieser Flöze sowie deren Zustand in den Abbaubereichen bestimmt ein geologisches Gutachten. Nach diesem Gutachten haben sich die Sicherungsmaßnahmen für die jeweiligen Gebäude zu richten (gem. § 9 Abs. (5) BBauG).
- b) Bauliche Anlagen, die innerhalb des Sicherheitsabstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden sollen, müssen durch statische Vorkehrungen so ausgebildet sein, daß sie durch umstürzende Bäume 1. Ordnung nicht in menschengefährlichem Ausmaß beschädigt werden können. Bäume 1. Ordnung weisen Gewichte über 5,0 t auf (gem. § 9 Abs. 5 BBauG).

Hinweise:

- a) Anlagen, die mit der Einrichtung oder dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und in einem Abstand von weniger als 100 m von den Forstflächen errichtet werden sollen, bedürfen der Genehmigung durch die Forstbehörde (§ 46 Landesforstgesetz – LfoG - vom 24.04.1980).
- b) 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)