

Textliche Festsetzungen:


1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Innerhalb der mit der Zweckbestimmung "St" versehenen Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
3. Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,50 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an der Ostseite der Gebäude an der Karolingerstraße, an der Westseite der Gebäude an der Unsuhrstraße sowie an der Nordseite der Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatzgelände zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen. 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 zu Punkt 4:

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie erfüllen.

5. Zum Schutz vor Sportlärm wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Die im WA1 - Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als ein geschlossener Baukörper über die gesamte Länge dieser überbaubaren Grundstücksfläche auszubilden (abweichende Bauweise).
6. Wohnungsgrundrisse sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB so zu konzipieren, daß die Belichtungs- und Belüftungsflächen für Aufenthaltsräume nicht nach Norden, sondern zur immissionsabgewandten Seite orientiert sind.
7. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
8. 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.
9. Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die vereinzelt vorhandenen oberflächennahen Altablagerungen aus unkontrollierten Hausmüllentsorgungen durch Signatur  als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
2. In der Umgebung des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen. Das Verfahrensgebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Hinweise:

Hingewiesen wird

1. auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982)
2. auf die Ausführung von befestigten Flächen mit durchlässigen Oberflächen
3. auf den Grünordnungsplan, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG differenziert ausgearbeitet bestimmt
4. auf die Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG, die im südöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes im Bereich der Straßenkreuzung "Karolingerstraße / Unuhrstraße" verläuft. Die WA - Gebiete sind davon nicht betroffen. Der genaue Verlauf ist durch Signatur dargestellt.