



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 2, 4 und 7 zulässig, die Nrn. 1, 3, 5 und 6 werden ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Grundstücken hinzuzurechnen.
3. Gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 3 bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nach § 20 BauNVO unberücksichtigt.
4. In den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm der Altenessener Straße (L448) und des Emscherschnellweges (A42) sowie der projektierten Hauptverkehrsstraße - Verbindung Karlstraße/Altenessener Straße – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 gem. VDI 2719 vorgeschrieben.
5. Für die mit dem Planzeichen  festgesetzten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG gliedernde Baumpflanzungen in gleichmäßigem Raster vorgeschrieben (Mindestzahl: je 15 m² des festgesetzten Bereiches ein Baum).

Kennzeichnung:

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

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 1.10.1982).
2. Spielbereich A siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.7.1974 (MBL. NW. 1974 S.1072), in der jetzt gültigen Fassung.
3. In dem mit dem Planzeichen  umgrenzten Bereich sind zur Ausschaltung von Risiken durch mögliche Restbelastungen des Bodens besondere Vorsorgevorkehrungen zu treffen, die im einzelnen in einer diese Flächen betreffenden Baulast gem. § 78 BauO NW geregelt sind (vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan).