

Textliche Festsetzungen:

1. Gem § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1. OG allgemein im MK – Gebiet zulässig.
2. In dem MK - Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
Imbißstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.
3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - 3.1 Die Tiefgarage mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee ist auf den nicht überbauten Flächen mindestens 50 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
 - 3.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze, mindestens jedoch je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.
 - 3.3 Für die Tiefgarage mit Anschluß an die Böhmerheide wird abweichend von den Regelungen unter 3.1 folgendes festgesetzt:
Die Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage entfällt für flächenmäßig untergeordnete Teilflächen, die für eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgesehen werden.
 - 3.4 Auf den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks unmittelbar westlich der Häuser Wilhelm-Nieswandt-Allee 177-183 sind abweichend von 3.2 insgesamt mindestens vier heimische Großbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Kastanie, Platane) zu pflanzen, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.
 - 3.5 Die Gemeinschaftsgaragen mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee durch die Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 sind fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
Sie sind seitlich und rückwärtig mit Erdreich abzuböschten und dicht zu umpflanzen.
 - 3.6 Die Stellplätze mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee durch die Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 sind rückwärtig und seitlich zu umpflanzen.
4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 - 4.1 Im WA-Gebiet entlang der östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandeten Gebäudefronten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 38 db (A) betragen.

Anmerkungen zu Punkt 4.1:
Es sind z.B. Fenster ab Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.
 - 4.2 Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegelwerte von tagsüber 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher 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 wird.

- 4.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist hinter den festgesetzten Stellplätzen mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee in der rückwärtigen Flucht der festgesetzten Garagen bis zur festgesetzten Belastungsfläche eine Lärmschutzwand in gleicher Höhe wie die Garagen zu errichten. Die Wand ist zur Grundstücksgrenze dicht zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Schallreflektierende Materialien sind unzulässig.
5. Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO sind für die Gebäude an der Böhmerheide sowie für die Gebäude an der Wilhelm-Nieswandt-Allee ab Hs. Nr. 177 bis zur Einmündung Böhmerheide die notwendigen Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen nur in der festgesetzten Tiefgarage und innerhalb der für Stellplatzanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
6. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den Grundstücken an der Böhmerheide sowie auf den Grundstücken der Gebäude an der Wilhelm-Nieswandt-Allee ab Hs. Nr. 177 bis zur Einmündung Böhmerheide nicht zulässig.
7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Tiefgaragen über das Dach der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude zu entlüften. Die Tiefgarage mit Anschluß an die Böhmerheide kann auch natürlich belüftet werden.

Textliche Kennzeichnungen:

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.



2. Die im Verfahrensgebiet durch  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- 1) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder verwertet werden.
- 2) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich 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. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982).
2. Die mit U gekennzeichneten Flurstücke gehören zum Umlegungsverfahren "Karlstraße - U 2/83 -".