

Textliche Festsetzungen:

1. Im Plangebiet sind bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Altenessener Straße / Stankeitstraße (siehe Anmerkung) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige 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 zur textlichen Festsetzung Nr. 1:

Es sind z.B. Fenster der nachfolgend aufgeführten Schallschutzklassen nach der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird:

Altenessener Straße

von Haus Nr. 242 bis Haus Nr. 282 - Schallschutzklasse 3

von Haus Nr. 238 bis Haus Nr. 238A - Schallschutzklasse 2


Stankeitstraße

Haus Nr. 2 - Schallschutzklasse 2

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegel von tagsüber 50 dB(A) für WR bzw. 55 dB(A) für WA überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher 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 ist.

2. Werden im Bereich Altenessener Straße 238A bis Altenessener Straße 282 sowie Stankeitstraße 2 Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt bzw. Baulücken geschlossen, darf im Bereich des östlichen U-Stadtbahntunnels (Gleis 1) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB aus statischen Gründen nur bis 3 m Tiefe ab Oberkante Straßenniveau für die Hochbaumaßnahme ausgeschachtet werden. Der Bau eines 2. Kellergeschosses wird ausgeschlossen.
3. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem mitefassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, unzulässig.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die unbebauten Grundstücksteile, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standort-gerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Kennzeichnung:

Die durch Signatur  gekennzeichneten Planbereiche sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder wiederverwendet werden.
- 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 01.10.1982).
2. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehört zum Umlegungsverfahren "Altenessener Straße / Kaiser - Wilhelm - Park U1/93".
3. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden; dies gilt insbesondere im Falle der Einrichtung sensibler Nutzungen wie Kinderspielplätze, Hausgärten oder ähnlichem.
4. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen 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).