

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoß
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis 3,5 t
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Räume für freie Berufe
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

### 3. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

### 4. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Dachflächen der eingeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von  $< 5^\circ$  dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

### 5. Immissionsschutz

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den

mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe arabische Zahlen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

5.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

### Textliche Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich betrieben worden. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse lässt sich darüber hinaus nicht ausschließen, dass im Bereich des Plangebietes widerrechtlicher Bergbau Dritter oder aber Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sogenannter Uraltbergbau) umgegangen ist.
2. Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
  - Daher sind sämtliche Aushubarbeiten in Abstimmung mit der Stadt Essen unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen.

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.
  - Auf allen nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von befestigten und versiegelten Flächen sind die oberflächennah vorkommenden Anschüttungsböden durch geeignete Böden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm auszutauschen oder abzudecken.

### Hinweise

- (1) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
- (2) Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauONW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).
- (3) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist vor Beginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu sichern.
- (4) Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
  - Baugrunduntersuchung (UCON Ingenieurgesellschaft) vom August 1997
  - Orientierende Altlastenerkundung (UCON Ingenieurgesellschaft) vom Dezember 1997
  - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Freiraumplanung) vom Dezember 1997
  - Schalltechnisches Gutachten (atelier stadt & haus) vom März 1998.