



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO wird das GE - Gebiet wie folgt gegliedert:
Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen
in GE1 der Klassen I - V
GE2 der Klassen I - VI
der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.1982 (MBL. NW. 1982 S. 1376/SMBL. NW. 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Die Abstandsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Als Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen der Nr. 1 sind Anlagearten der nächstgrößeren Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.
3. Die nicht überbaubaren bzw. nicht durch betriebsspezifische Funktionen gebundenen Flächen des Sondergebietes nördlich der Straße Deilbachtal sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
4. Auf den Grundstücken, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnhäuser“ ausgewiesen sind ist je Grundstück mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
Außerdem sind die Grundstücke einschließlich der Vorgärten zusammenhängend ohne Zäune mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
5. Für die Sportanlagen (Tennis- und Sportplatz) sind gemäß § 31 Abs. 1 BBauG bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dieser Sportanlagen in max. zweigeschossiger Bauweise innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw -Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln ein großkroniger Laubbaum pro 6 Stellplätze zu pflanzen.
7. Die Verkehrssichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
8. Im Bereich des Sondergebietes sind entlang des Deilbaches innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab der Böschungsoberkante bzw. Stützmauer zum Schutz und zur Unterhaltung der Gewässer Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
9. Im Bereich der Grünflächen ist entlang des Deilbaches ein 5 m breiter Streifen ab der Böschungsoberkante bzw. Stützmauer zum Schutz und zur Unterhaltung der Gewässer von einer Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

Textliche Kennzeichnungen:

1. Der mit  gekennzeichnete Bereich der geplanten Wohnheime ist durch bauliche Maßnahmen (Statik) so abzusichern, daß keine Zerstörung der Gebäude durch herabstürzende Bäume zu befürchten ist.
2. Der mit  gekennzeichnete Bereich der Sportanlage ist zur DB-Strecke hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufriedigen.

Hinweis:

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).