



Textliche Festsetzungen:

1. Erhalt und Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - 1.1 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Erschließungsanlagen.
 - 1.2 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen. Im Einzelfall kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.
 - 1.3 Die durch Planzeichen  festgesetzte Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen. Um den Charakter des Geländes weitgehend zu erhalten, ist das Anpflanzen von Koniferen unzulässig.
 - 1.4 Auf der durch Signatur  kenntlich gemachten Fläche (Vorgartenfläche) ist, um den Verlust des raumbegrenzenden Baumbestandes entlang der Wickenburgstraße abzumildern, in den nicht für die Erschließung notwendigen Bereichen eine Baumreihe anzupflanzen. Hierzu ist in einem Abstand von 10 m jeweils ein Laubbaum – Stammumfang mindestens 0,30 m in einem Meter Höhe - zu pflanzen.
 - 1.5 Zur Durchgrünung des Bereiches „Sonstiges Sondergebiet – Klinik“ und zur Betonung der Hauptwegeachse ist entlang der zentralen Erschließung im Bereich der festgesetzten Stellplätze eine Baumallee zu pflanzen. Hierzu ist im Anstand von 11 - 13 m bzw. nach jeweils 4 Stellplätzen jeweils 1 Laubbaum – Stammumfang mindestens 0,30 m in 1 m Höhe - zu pflanzen.
2. Gestaltung der Vorgärten und Stellplätze gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO: Der durch Signatur kenntlich gemachte Bereich (Vorgartenfläche) ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
3. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Soweit für Stellplätze und Garagen keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, sind sie in unterirdischen Anlagen oder unterhalb des Erdgeschosses innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.
4. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB: Im gesamten Plangebiet ist die Verbrennung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
5. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an der Westseite der Gebäude an der Wickenburgstraße zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische 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:

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie erfüllen.

6. Art der Nutzung für das Sondergebiet Klinik gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO:
Zulässig sind: Einrichtungen der allgemeinen Psychiatrie zur psychiatrischen und psycho -
therapeutischen Versorgung für Kinder und Jugendliche, Erwachsene und alte Menschen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Innerhalb der als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichneten Fläche ist mit Anschüttungsmächtigkeiten von bis zu 17 m zu rechnen, bei Gründungsmaßnahmen innerhalb der Anschüttung sind Ausschachtungsarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Hinblick auf den Altlastenverdacht sind gegebenenfalls Nachbeprobungen erforderlich. In den Bereichen, die als Spielfläche zu therapeutischen Zwecken vorgesehen werden, sind im Anschluß an konkrete Planungen ergänzende Sondierungen des Bodens vorzunehmen.
3. Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub bzw. - abtrag ist soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen. Für den nicht im Plangebiet unterzubringenden unbelasteten Boden ist eine anderweitige Verwertbarkeit anzustreben.
4. Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind vorhandene Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen, soweit Teile von Flächen nicht für notwendige Außenanlagen der baulichen Nutzungen in Anspruch genommen werden müssen. Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.