

Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 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 römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)
VI	50 dB(A)

2. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem erfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, unzulässig.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.
4. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Geschoßflächenberechnung ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
5. Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V m . § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Verdachtsfläche 35/2.01 (ehemalige Ziegelei / Boden-

und Bauschuttdeponie) die durch  gekennzeichnet ist.

Das Gutachten der Fa. Siedek und Kügler vom 28.10.1997 ergab, dass die Fläche nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, jedoch Gründungsmaßnahmen zu treffen sind.

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. Oktober 1982).
2. 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).
Zu dem Spielbereich A / B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.