


**Textliche Festsetzungen:**

1. Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:  
Bei allen Neubauten und größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Signatur  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 (s. 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)

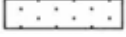
3. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur ebenerdig innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Tiefgaragen und besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze.
4. Sofern notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, sind diese Flächen gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um maximal 0,3 auf die GFZ anzurechnen.
5. Die Tiefgaragen und festgesetzten Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 30 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
6. Der Mischwasserkanal im Bereich Schloßstraße Nrn. 336 / 338 darf ab Erdgeschoß - Fußbodenhöhe EFH min. = 85,00 m ü. NN überbaut werden. Es sind für diesen Kanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Essen in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens zu schaffen.
7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW)) ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf unbebauten Grundstücken in den WA - Gebieten schadlos zurückzuhalten oder zu nutzen bzw. auf natürlichem Wege zu versickern oder über Rigolen und Drainagen dem Quellbereich des Barchembaches zuzuführen.

**Hinweis:**

Da der oberflächennahe Untergrund des Untersuchungsgebietes nur bedingt für die dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser geeignet ist, sind die Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicherung, d. h. mit nichtbindigen Böden gefüllten Sickerkörpern, sogenannten Rigolen oder Mulden - Rigolen - Kombinationen, auszustatten und deren Einleitung zum Quellbereich innerhalb des Waldes über eine 15 m vor der Quelle endende Rohrleitung oder an einen bis in die Hauptterrassensedimente reichenden Sickerschacht. Möglich ist auch eine direkte Schachtversickerung ohne zwischengeschaltete Rigolen und eine Niederschlagswassernutzung über Brauchwasserzisternen.

Bei der Planung von oberflächennahen Versickerungsanlagen ist außerdem darauf zu achten, dass die Nachbarbebauung nicht durch das in den Untergrund eingeleitete Wasser Schaden erleidet. Dies bezieht sich in erster Linie auf Kellergebäude. Hierbei ist bei angrenzenden Gebäuden die Lage der Versickerungseinrichtungen so zu wählen, dass die wegen der geringen Bodendurchlässigkeit flach verlaufenden Sickerlinien die Kellerwände oder -sohlen nicht berühren.

8. Abwässer aus Drainagen sind analog Punkt 7 zu behandeln.
9. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
10. Bepflanzung und Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:  
Nicht festgesetzte Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrünten Flachdächern zu versehen oder mit 30 cm Kulturboden zu überdecken.

11. Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 3 Stellplätze, mindestens jedoch je 300 qm Grundstücksfläche, ein Baum zu pflanzen.  
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen - wie Alleen - Bäume von gleicher Art zu pflanzen.
12. Gestaltung der Vorgärten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:  
Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Zufahrten) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

### Textliche Kennzeichnung:

Die im Verfahrensbereich durch Signatur  gekennzeichnete Fläche innerhalb des Waldes ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

### 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. Gemäß Spielplatzsatzung vom 30. September 1997, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997, ist für diesen Standort ein Spielbereich A und B einzurichten. Zu dem Spielbereich A und 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.
3. Bei Erschließungswegen und Stellplätzen ist ein Unterbau aus wasserdurchlässigen Materialien mit einer Kalkschotterschicht zu verwenden.
4. Zur städtebaulichen Prävention gegen kriminelles Handeln sind die Vegetationsflächen gärtnerisch mit max. 80 cm hohen Büschen sowie Bäumen, deren Äste erst ab 2,30 m abzweigen, zu gestalten.
5. Im gesamten Plangebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der anfallende Bodenaushub auf dem Baugrundstück verbleiben kann.