


Textliche Festsetzungen :

1. In den mit WR (Reines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 3 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
2. In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entspr. § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
3. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
5. In den mit  dargestellten Vorgartenflächen sind gem. § 81 (1) BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB bauliche Einfriedungen vorzusehen. Für die Einfriedungen sind nur Mauern, Stützmauern und Pfeiler, sowie Pfeiler in Verbindung mit Pergolen zulässig. Für sonstige an die öffentliche Straßenfläche angrenzende private Flächen sind darüber hinaus auch Einfriedungen aus Hecken zulässig.
6. Für die erste Bauzeile entlang der Essener Straße, der Straße Hangetal und der westlichen Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes sind in den v. g. Straßen bzw. der westlichen Bebauungsplangrenze zugewandten Gebäudeseiten bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie Nr. 2719 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.
7. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf den Grundstücken Vorkehrungen zu treffen, damit das Oberflächenwasser (Regenwasser) zurückgehalten bzw. auf natürlichem Wege versickern kann.

Textliche Kennzeichnung :

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

Hinweis:

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 01.10.1982).