



- Textliche Festsetzungen:**
- Gestaltung der Vorgärten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:  
Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.
  - Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO:  
Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit diese Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten im Bebauungsplangebiet als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Bauwände. Ausnahmsweise sind in den Vorgartenflächen Stellplätze zulässig, sofern der Gesamtversiegelungsgrad 50% nicht übersteigt.
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im WR - Gebiet mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des Sottárs kann ausnahmsweise von einer ebenerdigen Bepflanzung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.
  - Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR - Gebietes sind mit einer bepflanzten Pergola abzudecken.
  - Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NW:  
Die Kleingartenanlage ist an öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einfriedungen sind als Hecken mit Maschendrahtzaun von 1,80 m Höhe auszuführen. Es sind Hecken von der Art Heibuche zu pflanzen. Zugänge vom öffentlichen Straßenraum in einzelne Kleingärten sind unzulässig.
  - Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:
  - Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Vereinsheim innerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.
  - Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Laube innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" auf jeder einzelnen Parzelle in einfacher Ausführung mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Dabei ist zu benachbarten Baugrundstücken ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.
  - Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. 3 LWG:  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch ein Mulden - Rigolen - System über die belebte Bodenzone, Rigolen oder Versickerungsschächte auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
  - Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:  
Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
- Hinweise:**
- Oberirdische Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gilt nicht für Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.
  - Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Nr. 11 BauNVO Reine Wohngebiete <b>WR</b> Allgemeine Wohngebiete <b>WA</b> Mischgebiete <b>MI</b> Kerngebiete <b>MK</b> Gewerbegebiete <b>GE</b>		<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. <b>0.8</b> Grundflächenzahl (GRZ) z.B. <b>0.4</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. <b>II</b> als Mindest- und Höchstgrenze z.B. <b>II</b> Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend		<b>Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO Offene Bauweise <b>o</b> nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise <b>g</b> Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze		<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich <b>g</b> Fußgänger- und Radfahrbereich <b>A</b> Parkfläche <b>P</b> Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie verläuft, wenn sie mit einer Bestuhlung oder Bepflanzung versehen ist (siehe Planzeichenverordnung Nr. 6.2)		<b>Sonstige Festsetzungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Flächen für den Gemeindebedarf Umgrenzung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSP) Zugehörigkeit von einem Gemeinschaftsstellplatz zu einem Baublock Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume anpflanzen Bäume erhalten		<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen</b> § 9 Abs. 5 u. 6 BauGB Umgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 37 <b>SD 45°</b> Satteldach Dachneigung Firstrichtung <b>Belastungsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Entsorgungsbetriebe Essen		<b>Sonstige Signaturen</b> Straßennachse Messungslinie Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. techn. Wegebau		<b>Stand der Planunterlagen:</b> Bestandsangaben vom Juni 1998 Höhenangaben von 1981 <b>Rechtsgrundlagen:</b> - Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - in der derzeit gültigen Fassung - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - in der derzeit gültigen Fassung - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68) - in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) - in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 25.05.1995 (GV NW S. 926) - in der derzeit gültigen Fassung - Bundeslandnutzungsrecht (BLNutzG) vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 889) in der derzeit gültigen Fassung - Landesgesetz (LG) vom 15.08.1964 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Ordnungs-Nr.</b> <b>6/97</b> <b>Blatt</b> vom <b>02.08.1999</b> . <b>Blattschema</b> 
--	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

Für die städtebauliche Planung: Dezernat für Planung, Bau und Bodennutzung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 24.07.1999 Der Oberstadtdirektor I.A. Vermessungs- und Katasteramt Amts-/Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.09.1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausliegt werden soll. Essen, den 23.11.1998 Der Oberstadtdirektor I.V. Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 20.10.1998 bis 20.11.1998 öffentlich ausliegen. Essen, den 23.11.1998 Der Oberstadtdirektor I.A. Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.04.1999 durch den der Plan einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 30.04.1999 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 13.08.1999 veröffentlicht worden. Essen, den 06.08.1999 Der Oberstadtdirektor I.A. Beigeordnete

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergößern oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-36