

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

In Reinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 25 % zulässig.

3. Gemeinschaftsgaragen /Stellplatz **A**

Gemeinschaftsgaragen (GGa) und der Stellplatz (St) **A** sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist ein Gehölzstreifen aus heimischen bodenständigen Arten (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der mit **A** gekennzeichneten privaten Grünflächen /

Gärten mindestens 8 Laubbäume und in der mit **B** gekennzeichneten Fläche mindestens 2 Laubbäume entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.

5.3 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 4 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.

5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 80 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

6. Verbrennungsverbot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

7. Gestaltung befestigter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW sind private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Textliche Kennzeichnung:

Bergbaustörzone

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis mittels Bohrprogramm zu führen. Gegebenenfalls sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die erst anhand der Ergebnisse des Bohrprogramms festgelegt werden können.

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 BauO NW bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen bereitzustellen 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).
3. Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten
 - DMT - GUC Geo, Bau, Umwelt – Baugrundinstitut -
Prüfung der bergschadentechnischen Gegebenheiten - 29.04.1997
 - ELE, Erdbaulaboratorium Essen
Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes - 02.02.1996
 - Hoff - Reinders, Landschaftsarchitekten
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Juli 1999
 sind beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.
4. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kompensationsmaßnahmen.

Artenliste einheimischer bodenständiger Gehölze

Bäume

Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Fagus silvatica
 Populus tremula
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata

Spitzahorn
 Bergahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Zitterpappel
 Vogelkirsche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Eberesche
 Winterlinde

Sträucher

Cornus Sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus var. spec.
 Euonymus europaeus
 Ligustum vulgare atrov.
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus frangula
 Salix caprea
 Viburnum opulus

Roter Hartriegel
 Haselnuß
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Immergrüne Rainweide
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Faulbaum
 Salweide
 Gemeiner Schneeball