

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im VR Gebiet sind 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - 1.2. Die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)  
Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO können bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 3.1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)  
Gartenhäuser und Geräteschuppen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - 3.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Auf den nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4. Natur und Landschaft
  - 4.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.  
Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen
  - 4.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 BauO NRW)
  - 1.1. Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NRW)  
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.  
Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.
  - 1.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)  
Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 44 Grad zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptkörper sind mit der gleichen Dachneigung und Firstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhöftig zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

1.3. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m und eine Höhe von 2,00 m ausgenommen.

1.4. Niederschlagswasserbeseitigung nach Landeswassergesetz (§ 51 a LWG)

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 51 a LWG, ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Eine Versickerung ist im Plangebiet nachweislich nicht möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist daher über ein Trennsystem gedrosselt in den Bachlauf „Isinger Feld“ einzuleiten.

### III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen sind, oder anzulegen sind, 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).

2. Gutachten

Verkehrstechnische Untersuchung: Anbindung des Erschließungsgebietes an die "Wattenscheider Straße" (Mai 2002) Ing.-Büro Ralf Nowak, Schützenstraße 110, 46535 Dinslaken

Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (25.10.01)  
Borchert + Lange, Finkenhof 12 a, 45134 Essen

Landschaftspflegerischer Fachplan (22.10.02) (geändert September 2003)  
Ökoplan, Husmannshofstrasse 10, 45143 Essen

3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ bzw. nicht möglich. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel. 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen: Das Baugelände insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.

4. Städtebauliche Verträge

Regelung zur Realisierung und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen und Ausgleichmaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „ Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind " gekennzeichnet.

Hinweis

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.