

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

2. Grünordnung

- (1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG dürfen für offene Stellplätze in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- (2) Auf der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 5 großkronige Laubbäume der Arten Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn oder Winterlinde zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Fläche zur geplanten Wohnbebauung und zu den Erschließungsflächen durch eine Heckenpflanzung aus Hainbuche oder Buche abzapflanzen. Die Pflanzung ist als Zierhecke in einer Breite von mindestens 50 cm und mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Stahlmattenzäunen und ähnlichen technischen Materialien zur Einfriedung ist im Bereich der Grünfläche untersagt.
- (3) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Dächer von Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen an der Schacht-Kronprinz-Straße) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich der Hausgärten entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 1 Meter breite und mindestens 1,5 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Hainbuchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 und § 86 Abs. 4 BauONW erfolgen in den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) die folgenden Festsetzungen:

- Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z. B. Doppelhäuser oder Hausgruppen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- oder Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.
- Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen der Vorgartenbereiche sowie von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.
- Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- (2) Innerhalb der festgesetzten, privaten Grünfläche ist eine Fläche in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Immissionsschutz / Grundwasser

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine Nutzung des Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

II. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen“ vom 28. September 1982.
3. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan
 - Baugrund- und Versickerungsuntersuchung vom August 1996.
4. Außerhalb des Plangebietes werden Massnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Massnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.