

Textliche Festsetzungen:


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Die mit GSt/C  und GSt/C  +  bezeichneten Gemeinschaftsanlagen sind den mit  und  bezeichneten Baublöcken zugeordnet.

2.3 Die mit GTGa  bezeichneten Tiefgaragenanlagen sind den mit  bezeichneten Baublöcken zugeordnet.

3. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem mit erfassen sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsmaßnahmen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 An den im Bebauungsplan jeweils gekennzeichneten Platzsituationen sind zwei großkronige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

4.3 Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlagen GSt/C  und GSt/C  +  sind mit einer Pergola abzudecken, die mit Rankgehölzen zu begrünen ist.

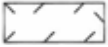
4.4 Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

5.1 Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenfläche) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten, Hauszugangswege und Gehwege dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

5.2 Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Hinweise:

1. Der durch Signatur  kenntlich gemachte Bereich weist eine ehemalige entwidmete Friedhofsfläche aus. Gebein- und Knochenfunde, die bei den Ausschachtungsarbeiten gefunden werden, sind unverzüglich dem Grünflächenamt der Stadt Essen anzuzeigen.

2. Gutachterliche Begleitung der Bodenaushubarbeiten während der Baumaßnahme.

Es ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen, bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen, unter Aufsicht eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen und bei o.g. Stelle nachzuweisen.

3. 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).
4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
 - Altlasten- und Baugrunduntersuchung
 - Gutachten über die dezentrale Versickerungsmöglichkeit
 - Gutachten über Geräuschemissionen und Immissionen der im Umfeld des Plangebietes gelegenen Dampfbierbrauerei
5. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen 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).

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Die durch Signatur  gekennzeichnete Fläche ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Essen-Borbeck.