

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzungen

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

### 2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

### 3. Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### 4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO 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. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Flächen in WR 1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes.



#### 1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen

- Dachform
  - Art und Farbgebung der Dachdeckung
  - Dachneigung
  - Oberflächenstruktur
  - Farbgebung der Außenwände
- auszuführen.

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

Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe an den der Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.

## III. Hinweise

### 1. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse

- Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen

Bergbau - ibg-Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, Bochum, - April 2009  
- Boden- und Versickerungsuntersuchung, Umweltamt Stadt Essen, Januar 2010  
Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

## 2. Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

## 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

## 4. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten) der Häuser parallel zu der Straße Hinseler Hof und des nördlich verlaufenden Stichweges in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

## 5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

## 6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

## 7. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Die Überprüfung des Verdachtpunktes des Bombenblindgängers ist erforderlich. Die Überprüfung ist mit dem Ordnungsamt - Gefahrenabwehr - bzw. mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst - Bezirksregierung Düsseldorf - abzustimmen.