

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 und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

2. 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.

3. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen insgesamt 6 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume im Straßenraum ist am endgültigen Straßenquerschnitt und an den Grundstückszufahrten zu orientieren. Die Baumarten sind dem Standort entsprechend frei wählbar.

4. Altlasten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Sämtliche Aushubarbeiten im Plangebiet sind in Abstimmung mit den Behörden unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen.

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

- (2) Auf allen nicht überbauten Flächen in den Baugebieten mit Ausnahme von befestigten und versiegelten Flächen sind die oberflächennah vorkommenden Anschüttungsböden abzutragen und durch geeigneten Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm auszutauschen oder abzudecken.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die gem. § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB zur Belastung mit Rechten festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten
- (2) Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II. Hinweise

- (1) Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisation- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
- (2) Der Durchführungsvertrag einschließlich aller gesonderten Anlagen ist von dem Vorhabenträger mit den künftigen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum als Rechtsgrundlage zu vereinbaren.
- (3) Das in den Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Bebauung (Hauptbaukörper einschließlich Garagen und sonstiger Nebengebäude) sowie der privaten Erschließungsflächen und der befestigten Freianlagen ist nach Zwischenspeicherung in die vorhandene Kanalisation der Bottroper Straße abzuleiten.
- (4) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltend festgesetzte Baum an der westlichen Plangebietsgrenze ist vor Beginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu sichern.
- (5) Folgende Gutachten liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten (Ingenieurbüro Siedek und Kügler) vom 07.07.1997
 - Berechnungen zum Verkehrslärm (atelier stadt & haus) vom Dezember 1997
 - Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro Siedek und Kügler) vom 07.01.1998
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan (Umweltbüro Essen) vom 11.03.1998
 - Schalltechnisches Gutachten (Institut für Schall- und Wärmeschutz) vom 02.04.1998