


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhen (TH) bzw. die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen werden über dem Bezugspunkt gemessen.

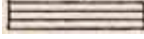
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belasteten Fläche (Wohnweg) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßen- bzw. Wegeachse aus gesehen, der Mitte der straßen- bzw. wegeseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt.

a) Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO dürfen die Traufhöhen der baulichen Anlagen innerhalb der  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen höchstens betragen:

THa 3,5 m THb 6,5 m

b) Oberkante baulicher Anlagen im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt der Außenfläche des Daches.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO darf die Oberkante der baulichen Anlagen innerhalb der  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen höchstens betragen:

OK 3,15 m

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG ist zur Verringerung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser einschl. anfallendem Wasser von Dachflächen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.


2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt werden:


- Wiesen,
- Hochstaudenfluren,
- Gehölzstreifen (Anteil an der Gesamtfläche mind. 20 %).


3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 80 % der Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung $\leq 5^{\circ}$) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen, welche weniger als 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der mit einem  gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung von Koniferen nicht zulässig.

3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die mit einem  gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen lückenlos und flächendeckend mit einer Hecke (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn) zu bepflanzen.


3.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist die mit einem  gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen lückenlos und flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung darf nicht giftig sein.

3.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen.

4. Immissionsschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als Fenster für alle Schlafräume an der Nordost- und Nordwestseite der Wohngebäude dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 mit integrierten Lüftungseinrichtungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen. Als Fenster für alle übrigen Schlafräume und für alle sonstigen Aufenthaltsräume der Wohngebäude dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.


5. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der mit einem  gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.

6. Nebenanlagen

Gem. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nebenanlagen nicht zulässig.

Hinweise:

1. 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 01.10.1982).
2. Zur Verminderung des Oberflächenabflusses sollten in den mit einem  gekennzeichneten Bereichen nur die folgenden Bodenbeläge verwendet werden:
Wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen.