

Textliche Festsetzungen:

1. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO dürfen die Firsthöhen und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachkante, höchstens betragen:

- Traufhöhe in WR1 90,50 m ü. NN
- Firsthöhe in WR1 95,10 m ü. NN
- Traufhöhe in WR2 - 6 88,30 m ü. NN
- Firsthöhe in WR2 - 6 92,90 m ü. NN

2. Flächen für Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 25 % zulässig.

5. Verbrennungsverbot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 22 heimische standortgerechte Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - zu pflanzen.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdächer von Garagen dauerhaft und vollständig mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräsern, Wildkräutern) zu versehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der durch Signatur festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind zur ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung eines 7 m breiten Gehölzstreifens im Anschluß an die südlich angrenzenden Baugrundstücke.
 - Pflanzung einer ca. 100 qm großen Gehölzfläche aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im Anschluß an den östlich angrenzenden Waldrand.
 - Beseitigung einer vorhandenen Holzhütte, Modellierung des Bodenreliefs entsprechend den natürlichen Neigungsverhältnissen und Pflanzung von Sträuchern im Bereich des nördlich angrenzenden Waldrandes.
 - Pflanzung einer ca. 40 qm großen Gehölzgruppe aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auf der offenen Wiesen- und Hochstaudenfläche.
- Für die o.g. Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze heimischer, bodenständiger Arten zu verwenden.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 51 a Abs. 3 LWG ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Rigolen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung der Vorgärten

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW ist der durch Signatur



gekennzeichnete Bereich (Vorgärten) unversiegelt anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze) dürfen insgesamt 50 % der gekennzeichneten Fläche jedes Grundstückes nicht überschreiten.

9.2 Gestaltung befestigter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW sind private Stellplätze

sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

9.3 Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NW sind zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur Hecken zulässig. Unzulässig für das Anpflanzen von Hecken ist die Verwendung von Koniferen. Unzulässig sind Mauern und undurchsichtige Flechtzäune aller Art.

Textliche Kennzeichnungen:

1. Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

Es ist damit zu rechnen, daß Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

2. Bodenbelastung

2.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Fläche ist mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) -haltigen Anschüttungsmaterialien in einer mittleren Mächtigkeit von 50 cm belastet.

Für eine Aufbereitung dieser Flächen zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken ist der Boden gemäß den vorliegenden Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung durch Abtrag der belasteten Anschüttung und anschließende Entsorgung zu sanieren.

2.2 Im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind Belastungen an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) sowie lokal an LHKW (leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt worden, die mit Abbruch und Entsorgung der Tankanlagen zu entfernen und entsprechend der festgestellten Belastung zu entsorgen sind.

2.3 Für den Ausgleich der abgeschobenen Materialien ist für die Gestaltung der Freianlagen ein Materialauftrag erforderlich, der gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) der Einbauklasse Z.0 (Zuordnungswert Null) entspricht.

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. Oktober 1982).

2. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauO NW bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen bereitzustellen 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).

3. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerische Untersuchung zum Bebauungsplan "Nottekampsbank" in Essen - Heisingen, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Dipl. - Ing. Thomas A. Winter, Essen
- Gutachten zur Untergrundbeschaffenheit "Nottekampsbank" in Essen - Heisingen, DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen.