

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

### 2. Grünordnung

(1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche, zwei Laubbäume zu pflanzen.

(2) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Seiten von Garagen und Carports, die unmittelbar an die festgesetzte private Grünfläche angrenzen, zu begrünen.

(3) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege in dem Reinen Wohngebiet (WR) ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

### 3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

## II. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" vom 28. September 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

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

- Baugrundgutachten vom 28.06.2000
- Gefährdungsabschätzung vom 05.08.2000.