

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Im Plangebiet sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen Cp/St hinzuzurechnen.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

Ausnahmsweise zulässig sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung $\leq 10^\circ$) mit e. maximalen Grundfläche von 7,50 qm in d. hierfür festgesetzten Flächen.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschafts-Carportanlagen und Garagen / Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsflächen und Garagen / Stellplätze zulässig.

3. Natur und Landschaft

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

Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf jedem Einzelgrundstück mit mehr als 190 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflußbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

4. Immissionsschutz

4.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den Baugebieten dürfen Holz, Kohle und Heizöl zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

B. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5. Gestalterische Festsetzungen n. Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

5.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)¹

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.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

¹ ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes



C. Hinweise

6. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neu) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

7. Beauftragte Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2001
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Frohnhauser Str. 95, 45143 Essen

Chemische Bodenuntersuchungen u. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10. Juli 2001

Günster + Partner, Bergmannstr.9, 45886 Gelsenkirchen