

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die ausnahmsweise zulässigen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z. B. Private Grünfläche) i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 3.1 Nebenanlagen

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen in einer Tiefe von 3,00 m eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

#### 3.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 4. Natur und Landschaft

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, um möglichst viel Oberflächenwasser zurückzuhalten.

Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 10 cm betragen.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Für die Hauptbaukörper wird ein Satteldach festgesetzt. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen

## III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt. Sämtliche Erdarbeiten dürfen durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (Gutachter) fachlich begleitet werden. Der Beginn der Arbeit ist spätestens 1 Woche vorher beim Umweltamt der Stadt Essen anzuzeigen.

#### IV. Hinweise

##### 1. Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des VEP-Gebietes sicherstellt. Die Herstellung der Erschließungsanlage wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

##### 2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001)

##### 3. Gutachten

Chemische Bodenuntersuchungen (14.03.2000) Borchert u. Lange, Finkenhof 12a, 45134 Essen  
Baugrunduntersuchung einschl. der Versickerungsfähigkeit (04.04.1995) Borchert u. Lange.

##### 4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.