

Textliche Festsetzungen:

1. Gestaltung der Vorgärten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:
Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.
2. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten im Bebauungsplangebiet als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Bauwiche. Ausnahmsweise sind in den Vorgartenflächen Stellplätze zulässig, sofern der Gesamtversiegelungsgrad 50 % nicht übersteigt.
3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - 3.1 Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im WR - Gebiet mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des Solitärs kann ausnahmsweise von einer ebenerdigen Bepflanzung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.
 - 3.2 Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR - Gebietes sind mit einer bepflanzten Pergola abzudecken.
4. Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NW:
Die Kleingartenanlage ist an öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken mit einer geschlossenen Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind als Hecken mit Maschendrahtzaun von 1,80 m Höhe auszuführen. Es sind Hecken von der Art Hainbuche zu pflanzen. Zugänge vom öffentlichen Straßenraum in einzelne Kleingärten sind unzulässig.
5. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:
 - 5.1 Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Vereinsheim innerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.
 - 5.2 Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Laube innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" auf jeder einzelnen Parzelle in einfacher Ausführung mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Dabei ist zu benachbarten Baugrundstücken ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.
6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG:
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch ein Mulden - Rigolen - System über die belebte Bodenzone, Rigolen oder Versickerungsschächte auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
7. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:
Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

Hinweise:

1. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gilt nicht für Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).