

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sind auch Carports und Stellplätze zulässig.

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den rückwärtigen Gartenbereichen der privaten Grundstücke sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen zulässig. Diese dürfen insgesamt 7,5 m² Grundfläche und 2,3 m Höhe je Baugrundstück nicht überschreiten. Ansonsten sind Nebenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Bereich von Erschließungsstraßen und öffentlichen Stellplätzen sind in Abhängigkeit der Straßenraumverhältnisse mindestens 15 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung so zu pflanzen, dass pro zusammenhängendem Straßenabschnitt eine Baumart verwendet wird. Es ist die Mindestqualität 3xv, mB, 18-20 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe soll eine Fläche von 6 m² nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

Artenauswahl:

Bäume II. Ordnung: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Crataegus laevigata* 'Paulli' (= *Crataegus monogyna* 'Paul's Scarlett'; Rotdorn), *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Nicht fruchtende Wildbirne), *Sorbus aria* (Gemeine Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde), Obst- bzw. Wildobstbäume.

4.2 Grenzbepflanzungen auf den privaten Gartenflächen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine heckenartige 2 m breite Pflanzung anzulegen.

Die Pflanzung kann als freiwachsende Hecke oder als zweireihige Schnitthecke angelegt werden.

Für die freiwachsende Hecke sind Sträucher, 2xv, oB, 60-100 im Abstand 1 x 1 m zu pflanzen. Pro 10 m² ist ein Solitär, 3xv, mB, 150-200 zu pflanzen.

Eine Schnitthecke ist als zweireihige Pflanzung anzulegen mit mindestens fünf Gehölzen je laufendem Meter in der Mindestqualität 2xv, 100-150.

Die Pflanzung ist dauerhaft in einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; eine Schnitthecke ist regelmäßig fachgerecht zu schneiden.

Artenauswahl :

freiwachsende Hecke - Solitäre, Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Wald-Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. levigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster).

Schnitthecke - Heckenpflanzen, Sträucher:

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Taxus Baccata* (Eibe).

4.3 Dachbegrünung

Garagen- bzw. Carportdächer sind fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht hat 5 cm zu betragen. Ansaat, Einbau von Vegetationsmatten und Pflanzung von Topfballen sind zulässig.

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (FLL 2002) sind zu beachten.

Artenauswahl

Sedumteppich, Substrathöhe 5 cm :

Sedum album i. S. (Weißer Mauerpfeffer), *Sedum floriferum*, *Weihenstephaner Gold'* (Fetthenne), *Sedum hybridum 'Immergrünchen'* (Mongolen-Sedum), *Sedum reflexum* (Tripmadam), *Sedum sexangulare* (Milder Mauerpfeffer), *Sedum spurium* i. S. (Teppich-Sedum).

Steinrosenflur, Substrathöhe 8 cm :

Dianthus carthusianus (Karthäuser-Nelke), *D. deltoides* (Heide-Nelke), *D. plumarius* (Feder-Nelke), *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut), *Koeleria glauca* (Schillergas), *Petrorhagia saxifraga* (Steinnelke), *Sedum album* i. S. (Weißer Mauerpfeffer), *Sedum reflexum* (Tripmadam), *Sedum sexangulare* (Milder Mauerpfeffer), *Sedum spurium* i. S. (Teppich-Sedum), *Sempervivum-Hybriden* (Dachwurz), *Thymus serpyllum* (Kriechender Thymian).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und Fassadengestaltung und Materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

Glasierte Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind unzulässig.

1.2 Dachneigung

Für die Dächer der Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von maximal 42° zulässig.

1.3 Garagen

Einzelgaragen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Garagengruppen sind in Material, Farbe und Volumen einheitlich zu gestalten.

Hinsichtlich ihrer Eignung für eine fachgerechte extensive Begrünung sind Garagen und Carports nur mit Flachdächern zu errichten.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder durchsichtigen Zäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ausgenommen sind hiervon Sichtschutzwände oder -mauern im Terrassenbereich, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Höhe von 2 m.

Die Festsetzung ist nicht auf die unter I.4.2 festgesetzten Grenzbepflanzung anzuwenden.

2.2 Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

III. Hinweise

1. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro W. Geisler, Kaarst 2004)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur externen Ausgleichsfläche (Büro plan+, Duisburg 2004)
- Versickerungsgutachten (Büro Dr. Albrecht, Herne 2002)

2. Satzungen

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 28, S. 227)

3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW)

4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt der Stadt Essen- zu benachrichtigen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der ungünstigen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung auszuschließen; die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser ist dementsprechend in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

6. Städtebauliche Verträge

Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

6.1 Erschließung

Die Stadt Essen wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die Standorte der festgesetzten Straßenbäume sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Flächen. Die Maßnahmen werden auf Dauer durch Baulasteintragungen für diese Flächen gesichert.

6.3 Spielbereiche

Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.4 Grenzbepflanzungen

Die Investoren verpflichten sich i. R. von städtebaulichen Verträgen zur Realisierung der im Bebauungsplan unter Nr. I.4.2. festgesetzten Grenzbepflanzungen auf den privaten Gartenflächen (Pflanzgebote) im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme.