

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Ausschluß von Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Maßgebende Fläche für die Ermittlung der maßgebenden Grundfläche

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 hinzuzurechnen.

1.3 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Signatur **1**). Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig (Signatur **2**).

1.4 Errichtung von Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (Abstellräume) sind nur innerhalb eines Streifens bis zu 3 m von der hinteren Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

2. Boden, Natur, Landschaft sowie Grün

2.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind entsprechend den Angaben zur Pflanzqualität gem.

"Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" insgesamt 4 Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche 'Bolsterbaum', und zwar mind. alle 7 angefangene Parkplätze ein Baum anzupflanzen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB sind Garagendächer zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

2.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sind alle privaten Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken mit Rasenfugensteinen auszuführen.

3. Immissionsschutz

3.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Baumschutzsatzung

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

5. Gutachten

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

5.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnwertpark Zollverein II

HOWER Landschaftsarchitekten; v. 12.07.2000

5.2 Bodengutachten

ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 08.02.2000

5.3 Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von Dr. F. Albrecht, Herne vom 18.04.2000