

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung  $\leq 10^\circ$ ) in einer Größe von max. 2,20 x 2,20 m errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

## 2. BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE GRÜN

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

2.1 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit gerechten Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf jedem Grundstück von mindestens 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB sind Flachdächer (Dachneigung  $\leq 10^\circ$ ) eingeschossiger baulicher Anlagen zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

2.3 Zum Graitenweg, im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser und als Eingrünung der Einstellplätze auf dem Mehrfamilienhausgrundstück ist ein Gehölzstreifen oder eine Hecke in einer Breite von 1 m gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Abschirmung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW sind private Straßen, Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen 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.

3.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Lärmpegelbereich    Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume

I	30 dB (A)
II	30 dB (A)
III	35 dB (A)
IV	40 dB (A)
V	45 dB (A)
VI	50 dB (A)

#### 4. HINWEISE

##### 4.1 Baumschutzsatzung

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

##### 4.2 Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauONRW bei Errichtung von Wohnungen bereitzuhalten sind, 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 10.09.1997).

##### 4.3 Bodenaushub/Altlasten

Das Plangebiet wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt. Der Beginn der Arbeiten ist spätestens 1 Woche vorher beim Amt für Umweltschutz der Stadt Essen anzuzeigen.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (Gutachter) fachlich begleitet werden.

##### 4.4 Gutachten

###### a.) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dipl.-Ing., Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Frohnhauser Straße 95, 45143 Essen

###### b.) Baugrunduntersuchung und Versickerungsfähigkeit (16.12.98)

Chemische Bodenuntersuchung (28.01.99)

Sanierungsuntersuchung (14.04.99)

Ing.-Büro Günster + Partner, Bergmannstraße 9, 45886 Gelsenkirchen

###### c.) Lärmschutzgutachten

RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Langemarkstraße 20, 45141 Essen