

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 2. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### 2.1 Die Baugrundstücke haben eine Mindestgröße von 750 qm einzuhalten.

### 3. Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 3.1 Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

### 4. Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 4.1 Flachdächer von Garagenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Bodensubstratauflage beträgt 5 cm. Davon ausgenommen sind Dächer, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solaranlagen) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 4.2 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 4.3 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche entlang des Mattheyweges sind die vorhandenen Sträucher dauerhaft zu erhalten. Sofern vorhandene Bäume zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung von Gartenflächen zu entnehmen sind, sind diese durch Neupflanzungen von Hainbuchen zu ersetzen.

#### 4.4 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße "Kantorie" ist die vorhandene Hecken dauerhaft zu erhalten.

#### 4.5 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße "Kantorie" ist die östlich angrenzende Hecke bis zur Bepflanzung entlang des Mattheyweges fortzuführen. Die neue Hecke ist im Hinblick auf Breite und Pflanzenarten an die vorhandene Hecke anzupassen.

#### 4.6 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Überalterte oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfallende Obstbäume sind an gleicher Stelle durch alte lokale Apfelsorten zu ersetzen.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

Für das reine Wohngebiet gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.
- Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Städtische Satzungen

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

#### 2. Gutachten

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

- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche (DMT, Februar 2002)
- Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Renteilichtung/Mattheyweg/Kantorie (Geokom, 11.12.2002)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Planung und Landschaft, August 2003)
- Ergebnis der bergbaulich-geotechnischen Untersuchung (ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, 01.09.2003)

#### 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde - Stadtarchäologie Essen - unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

#### 4. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.