

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen, hier festgesetzt mit der maximalen Traufhöhe, ist die gemittelte Höhe der fertigausgebauten Lohstraße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufhöhe (Th üB) ist die Höhe der Außenwand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

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

3.1 Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO) sowie Gartenhäuser und Geräteschuppen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Gartenhäuser und Geräteschuppen dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

3.2 Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

### 4. Natur und Landschaft

4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1.1 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [I] belegten Fläche ist ein Gebüsch mit einem zum Weg vorgelagerten mindestens 1 m breiten Krautsaum entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Corylus avellana (Gemeiner Hasel)

Crataegus monogyna / laevigata (Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn)

Frangula alnus (Faulbaum)

Populus tremula (Zitter-Pappel)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Pflegemaßnahmen für Gebüsch und Saum sowie Hinweise für die Krautsaat sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.1.2 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [II] belegten Fläche ist eine zusammenhängende, grundstücksübergreifende mind. 1 m breite Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.1.3 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [III] belegten Fläche ist ein ruderaler Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegemaßnahmen für den Saum sowie Hinweise für die Krautsaat sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.2 Garagen- bzw. Carportdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Maßnahme hat gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (FLL 2002) zu erfolgen.

4.3 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege (ohne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) auf den Baugrundstücken 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)

4.4 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Wegen ist vor Ort zu versickern. Auf den Grundstücksflächen im Bereich des südlich gelegenen Baufensters ist diese Versickerung über Rigolen vorzunehmen, während im übrigen Plangebiet eine Schachtversickerung zulässig ist.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

#### 1.1 Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu 50 % der Gebäudelänge je Hausseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen. Je Hausseite ist nur eine Form - Dachaufbau oder Dacheinschnitt - zulässig.

#### 1.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

Glasierte Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind unzulässig.

#### 1.3 Garagen

Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.

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

#### 1.4 Abfallbehälter

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

## 1.5 Vorgärten

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

## III. Hinweise

### 1. Städtebauliche Verträge

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und zum Tragen der Kosten verpflichtet (Durchführungsvertrag). Darin werden auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt. So sind ggf. notwendige geringfügige Veränderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Lohstraße (Verlagerung von Stellplätzen und ggf. der Lichtsignalanlage) durch den Vorhabenträger durchzuführen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

### 2. Gutachten

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

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Büro Planung und Landschaft, Essen, Oktober 2002
- Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Büro Jandausch, Bochum, Mai 2002

### 3. Satzungen

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

### 4. 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)

### 5. Kampfmittel

Aufgrund der Luftbildauswertung durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf sind aus Sicherheitsgründen folgende Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände - insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche - ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen.

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 - zu benachrichtigen.

### 6. Bergbau

Im gesamten Essener Stadtgebiet geht der Bergbau um. Nach Angabe der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Um dennoch mögliche Einwirkungen im Plangebiet zu prüfen, kann eine Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt werden. Diese ist bei der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen.