

**Textliche Festsetzungen:**

In den Fällen, in denen im Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist und die Hanglage eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, sind talseitig ausnahmsweise 2 Vollgeschosse zulässig, wenn die festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden. (gem. § 17 Abs. 5 Bau NVO)

In der im WR-Gebiet gelegenen mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Läden allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Die Wohnhäuser sollen Satteldächer erhalten. Innerhalb der Baublöcke sind die Dachneigungen einander anzugleichen. Soweit im Plan nicht besonders festgesetzt, darf die Dachneigung 45° nicht übersteigen.

Bauwischgaragen werden als Bauteile betrachtet. Sie müssen hinter die Baulinie bzw. Baugrenze der Wohngebäude zurücktreten. Aneinandergereihte Garagen müssen in gleicher Flucht errichtet werden. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage (Zufahrt) muß mindestens 5,00 m betragen.

Ausgenommen sind Garagen, die – bedingt durch die Höhenverhältnisse – als Böschungsgaragen bzw. im Untergeschoß der Häuser eingerichtet werden.

Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist in den „WR“-Gebieten die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke muß durch Rasenkantensteine erfolgen. In der Hausflucht ist die Abgrenzung zur Straße (Vorgarten) durch eine max. 0,80 m hohe Hecke zulässig. Die von der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen nur mit offenen Einfriedigungen mit einer max. Höhe von 1,20 m versehen werden.

Die in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen“ im Bereich der Grundstücke Niederweniger Straße Haus Nr. 44 bis 52 und 68 bis 74 ausgewiesene Nutzung „B110“ gilt als aufgehoben.

Auf den an den Friedhof angrenzenden Grundstücken – entlang der Grenze zum Friedhof – sind Bäume und Sträucher zur Abschirmung anzupflanzen.

**Kennzeichnung:**

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.