

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In dem Reinen Wohngebiet (**WR**) sind alle Ausnahmen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

3. Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen (Carports) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

Die im Nachfolgenden aufgelisteten **Bäume werden zum dauernden Erhalt** festgesetzt :

Nr.			Art
6	3 x 0,15	5,00	Holunder
7	2 x 0,15	6,00	Hainbuche
8	1,40	15,00	Blutbuche
22	2 x 0,15	5,00	Waldkirsche
23	5 x 0,10	5,00	Waldkirsche
24	0,15	3,00	Waldkirsche
34	0,20	4,00	Birke
35	0,20	4,00	Birke
36	0,10	3,00	Birke
37	0,30	8,00	Feldahorn
38	0,25	4,00	späte Traubenkirsche
39	0,10+0,08	3,00	Feldahorn
40	0,30	8,00	Feldahorn
41	0,10	2,00	Weichselkirsche
42	0,10	1,50	Weichselkirsche
43	0,10	3,00	Apfelsämling
44	2 x 0,05	3,00	Feldahorn
45	0,15	5,00	Weichselkirsche
46	0,08+0,07	4,00	späte Traubenkirsche
47	0,18	5,00	späte Traubenkirsche
48	2 x 0,15	6,00	Feldahorn
49	0,07+0,03	1,00	Hainbuche
50	0,15	3,00	Hainbuche
51	0,18	5,00	Hainbuche
52	0,11+0,07	4,00	Feldahorn
53	0,15	3,00	Hainbuche
54	0,18	4,00	späte Traubenkirsche
55	2 x 0,15	4,00	späte Traubenkirsche

57	0,18	5,00	Hainbuche
58	0,18+0,08	5,00	späte Traubenkirsche
59	2 x 0,10	2,00	Eberesche
60	0,16	3,00	Waldkirsche
61	0,18	5,00	späte Traubenkirsche
62	2 x 0,18	5,00	späte Traubenkirsche
72	0,18	4,00	Feldahorn
73	0,40	10,00	späte Traubenkirsche
74	0,08	3,00	Hainbuche
75	0,14	5,00	Hainbuche

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

5.1. Die mit einem **a** gekennzeichneten **Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3-reihig lückenlos und flächendeckend als Hecke mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Acer campestre	Heckenware	150/175
Ligustum vulgare	8-12 Tr.	100/125
Lonicera xylosteum	2 versch. Büsche	125/175

5.2 Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 **Garagen- und Carportdächer** sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, deren durchwurzelbare Aufbaudicke 10,0 cm und deren max. Wasserkapazität 25 % nicht unterschreiten darf.

5.4 Auf der Garage mit Freisitz werden Hochbeete mit einer Aufbaustärke von 0,40 m Substrat festgesetzt.

5.5 Die nachfolgend aufgelisteten **Bäume** sind **zu pflanzen** und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sollen folgende Größe aufweisen und die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen erfüllen (4 x verpflanzt 20/25):

Anzahl	Art	Baum-Nr. im V+E-Plan
11	Acer campestre	1, 5, 10, 12, 20, 23, 31, 32, 34, 36;
2	Malus sylvestris	2, 6;
10	Carpinus betulus	4, 9, 11, 13, 21, 22, 26, 27, 28, 30;
5	Crataegus oxyacanta	14, 16, 17, 33, 35;
7	Sorbus aria	3, 7, 18, 19, 24, 25, 29;
1	Pyrus communis	8.

Die Unterpflanzung ist flächendeckend vorzunehmen mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der Auswahlliste für Strauchpflanzungen der Unteren Landschaftsbehörde, Stadt Essen.

6. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Zur Verbesserung der Immissionssituation ist die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Warmwasser- und Heizenergieverwendung unzulässig.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß an allen Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res}=40$ dB erreicht wird.

Hinweise

1. Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören:
 - eine **Begründung**,
 - ein **landschaftspflegerischer Fachbeitrag**,
 - ein **Bodengutachten**,
 - ein **Altlasten-Gutachten**,
 - ein **Schallschutz-Gutachten**,
 - ein **städtebaulicher Entwurf** (Blatt 1 - 4).
2. Bei der Realisierung des **Spielplatzes** gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997).
3. In den geplanten **Gartenbereichen** sind die oberflächennah vorkommenden Anschüttböden dergestalt abzutragen und auszutauschen und/oder mit unbelastetem Boden zu überschütten, daß in einer Mächtigkeit von 0,60 m unbelasteter Boden ansteht.
4. Im Bereich der **privaten Grünflächen (Spielplatz)** ist der Boden mit einer mindestens 0,60 m starken, unbelasteten und vegetationsfähigen Bodenschicht zu überdecken.
5. Im Bereich der **sonstigen Grünflächen** ist der Boden mit einer mindestens 0,15 m starken, unbelasteten und vegetationsfähigen Bodenschicht zu überdecken.
6. Die **Fahrgassen / Carports** sind vollständig zu versiegeln.
7. Das Plangebiet wird erfaßt von den im Altlasten-Kataster der Stadt Essen ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen Nr. 36/2.04 Verfüllung Waterföhrstraße / Frillendorfer Höhe und Nr. 36/2.11 Anschüttung Landsberghof.
8. Im Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmassnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44 620 Herne, Kontakt aufzunehmen.