

Textliche Festsetzungen:

In den „WR“-Gebieten müssen die II-geschossigen Häuser Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 48°, die höhergeschossigen Häuser Satteldächer mit einer Neigung von 30° erhalten.

Die Doppelhäuser und Häusergruppen sind mit gleicher Bautiefe - max. 12,0 m – zu errichten.

Bauwischgaragen müssen hinter die Baugrenze der Wohngebäude zurücktreten. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage (Zufahrt) muß mindestens 5,00 m betragen.

In den „WR“-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Baunutzungsverordnung – ausgenommen Trafostationen – ausgeschlossen.

Die straßenseitigen Einfriedigungen müssen durch Rasenkantensteine erfolgen. Die von der Straßenseite abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen nur mit offenen Einfriedigungen (Maschendraht oder Spriegelzaun) bis zu einer Höhe von max. 0,90 m versehen werden.

Die zwischen den Baukörpern und Verkehrsflächen liegenden Grundstücksstreifen sind als Vorgärten zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Die bisher für das vorliegende Verfahrensgebiet getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die in der ordnungsbehördlichen „Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenverordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen“ getroffenen Ausweisungen, soweit sie ein Teil des vorliegenden Verfahrensgebietes erfaßt.

Die Häuser im WR-Gebiet nordwestlich der Erschließungsstraße sind mit Frontstellung zur Straße zu errichten.

An der südöstlichen Seite der in den Gewerbegebieten zu errichtenden Gebäude darf kein An- und Auslieferverkehr durch Lastkraftwagen erfolgen.

In den Gewerbegebieten sind unbeschadet des § 8 Abs. 3 BauNVO ausschließlich Verwaltungsgebäude und Lagergebäude oder Institute und die zugehörigen Stellplätze oder Garagen, doch keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig.

Die Grünfläche ostwärts der geplanten Straße zwischen den Gewerbegebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG intensiv mit Bäumen und Gehölzen einzugrünen.