

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)


1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Familienwohnheim" dient der nicht-dauerhaften Unterbringung von Angehörigen kranker Kinder, die im benachbarten Universitätsklinikum behandelt werden. Zulässig ist ein Familienwohnheim mit Appartements, Gemeinschaftsräumen, Nebenräumen und einer Betriebskuche sowie untergeordneten Anlagen und Einrichtungen, deren Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit der Familienwohnheimnutzung steht.

1.1.2 Das Sonstige Sondergebiet "Stellplätze für das Familienwohnheim" dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen für Nutzer des Sonstigen Sondergebietes "Familienwohnheim".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Familienwohnheim" ist eine maximale Gebäudehöhe von 105,0 m über NN festgesetzt.
 Zur Realisierung besonderer architektonischer Bestandteile (Turm) können einzelne Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen auch bis zu einer Höhe von 118,0 m über NN ausgeführt werden, soweit diese Bereiche insgesamt eine Grundfläche von max. 25 m² nicht überschreiten.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Überdachungen nur innerhalb der mit  gekennzeichneten Flächen für Überdachungen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

5. Natur und Landschaft
 5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet "Stellplätze für das Familienwohnheim" dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.


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

5.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Familienwohnheim" bzw. innerhalb des Verfahrbereiches sind mind. 9 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm entsprechend der nachstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:
 Laubbäume, auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntnadeligen Sorten, wie
 Acer pseudoplatanus... Bergahorn, Acer platanoides... Spitzahorn
 Carpinus betulus... Hainbuche, Fagus sylvatica... Rotbuche
 Fraxinus excelsior... Eiche, Quercus petraea... Traubeneiche
 Quercus robur... Stieleiche, Tilia cordata... Winterlinde
 Crataegus carrierei... Weißdorn, Crataegus laevigata... Weißdorn
 Malus l.s... Zierapfel, Prunus avium... Vogelkirsche
 Pyrus l.s... Birne, Sorbus spec... Eberesche

5.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Familienwohnheim" ist auf den nicht als Wege, Terrassen oder Stelldächer genutzten Dachflächen und Überdachungen eine intensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Immissionsschutz
 6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. db(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. db(A)
I	30	30
II	30	30
III	30	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

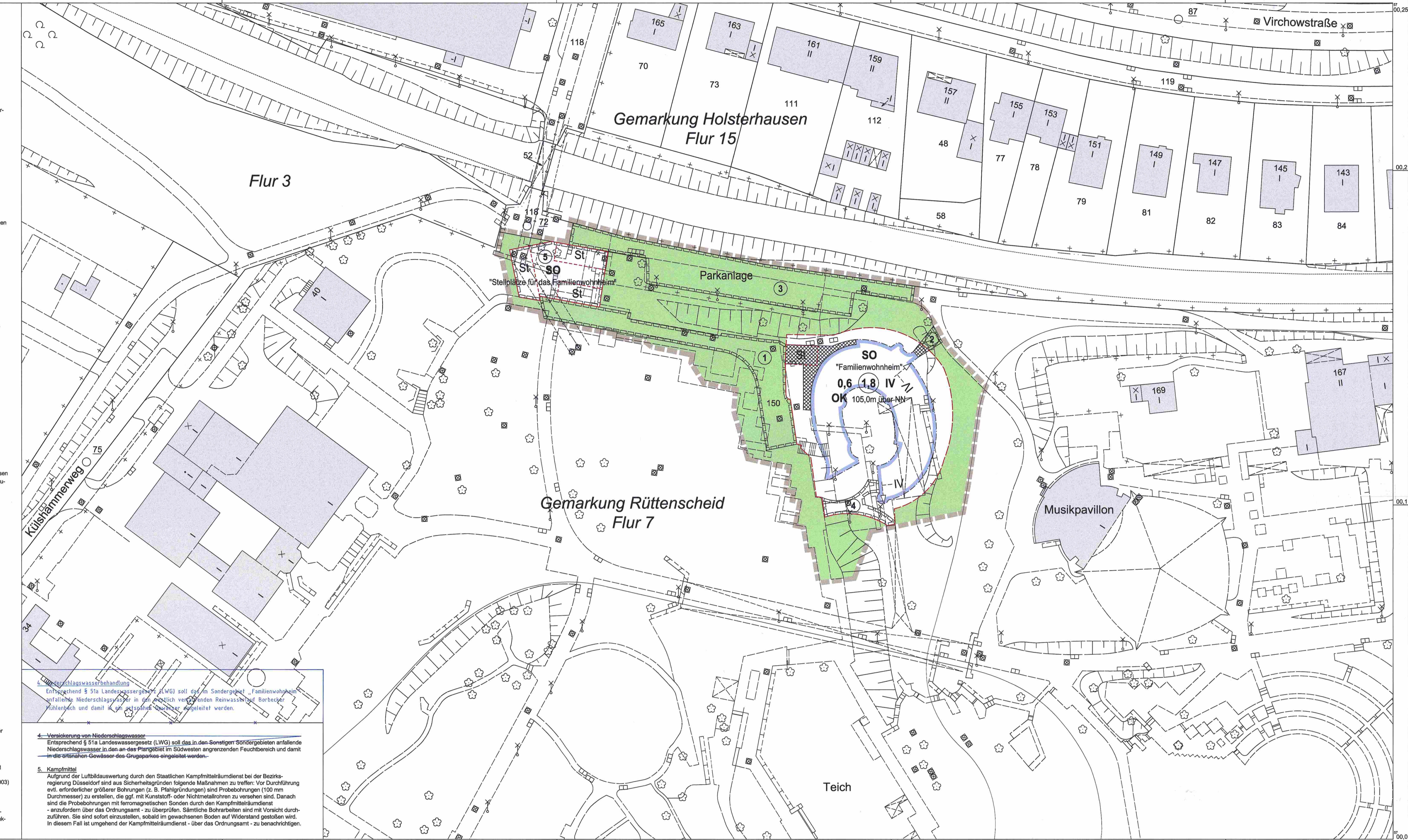
Für Schlafräume werden im oben genannten Lärmpegelbereich IV zusätzlich fensterunabhängige, schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungsrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung gilt, soweit die Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Seiten (in Richtung Grugapark und Musikpavillon) aufweisen.

II. HINWEISE

1. Städtische Satzungen
 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutz 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 Baordnung eingesehen werden:
 - Landschaftspflegischer Fachbeitrag (Büro planB Alternativen, Jürgensmann - Landers, Dulsburg 2003)
 - Schallgutachten (Büro Driesen, Krefeld 2003)







3. Umgang mit Bodendenkmälern
 Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäle und Bodendenkmälern 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).









4. Versickerung von Niederschlagswasser
 Entsprechend § 51a Landeswassergesetz (LWG) soll das in den Sonstigen Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser in den an dieses Plangebiet im Südwesten angrenzenden Feuchtbereich und damit in die dortigen Gewässer des Grugaparkes eingeleitet werden.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO</p> <p>Sonstige Sondergebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">SO</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,8</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) 0,6</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Oberkante als Höchstmaß OK 105,0m über NN <small>(OK im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes)</small></p>	<p>Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze </p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen </p> <p>Umgrenzung von Stellplätzen (St) </p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes </p> <p>Vorhandene öffentliche Hauptwasserleitung DN 700 mit 2 x 3m Schutzstreifen </p> <p>Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen </p>	<p>Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Sondergebietes 1</p> <p>Gerecht zugunsten der Nutzer des Sondergebietes 2</p> <p>Fahrrecht zugunsten Grün und Gruga Essen 3</p> <p>Gerecht zugunsten der Allgemeinheit 4</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger 5</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO</p> <p>Sonstige Sondergebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">SO</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,8</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) 0,6</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Oberkante als Höchstmaß OK 105,0m über NN <small>(OK im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes)</small></p>	<p>Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze </p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen </p> <p>Umgrenzung von Stellplätzen (St) </p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes </p> <p>Vorhandene öffentliche Hauptwasserleitung DN 700 mit 2 x 3m Schutzstreifen </p> <p>Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen </p>	<p>Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Sondergebietes 1</p> <p>Gerecht zugunsten der Nutzer des Sondergebietes 2</p> <p>Fahrrecht zugunsten Grün und Gruga Essen 3</p> <p>Gerecht zugunsten der Allgemeinheit 4</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger 5</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------