

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

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

In dem allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

3. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

4.1 Auf der festgesetzten Fläche für Lärmschutzanlagen entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,3 Metern über Geländeerikante zu errichten.

4.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind an den mit x x x gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 1, von denen die Ruhrtalstraße einsehbar ist, Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereich (IV oder V) durchzuführen.

4.3 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind an den mit x x x gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in den Obergeschossen der jeweiligen Gebäude Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereich IV durchzuführen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich aus Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baukörper einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Haupttrichtung auszuführen.

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

Einfriedigungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet 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 Bauordnung eingesehen werden:

- Gutachten "Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe sowie Straßen- und Schienenverkehr im Bereich einer geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Werksgelände der Fa. Döllken in Essen-Werden (RWTV vom 10.01.2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen durch die Industriedruck AG (RWTV vom 13.01.2000)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes, verursacht durch beschriebene geruchrelevante Betriebe (RWTV vom 15.07.2002)
- Beurteilung der Altlastensituation (UCR Umweltconcepte Ruhr GmbH vom 26.02.1999)
- Bericht zur zweiten Grundwasseruntersuchung (UCR Umweltconcepte Ruhr GmbH vom 15.11.1999)
- Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung (Dipl.-Ing. Kögler vom 13.12.2000)
- Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz (umweltbüro essen vom 02.04.2001)
- Verkehrstechnische Untersuchung "Anbindung des V+E-Plangebietes an die Ruhrtalstraße" (ingenieurbüro Nowack vom 16.07.2001)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DschGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4. Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Die Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind.

6. Niederschlagswasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

7. Erschütterungen durch die S-Bahn-Strecke

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Strecke Essen-Düsseldorf der Deutschen Bahn AG. Innerhalb des Plangebietes treten eventuell Erschütterungen durch den Zugverkehr auf.

8. Geruchsimmissionen

Das Bebauungsplangebiet ist durch gewerbliche Geruchsimmissionen vorbelastet.

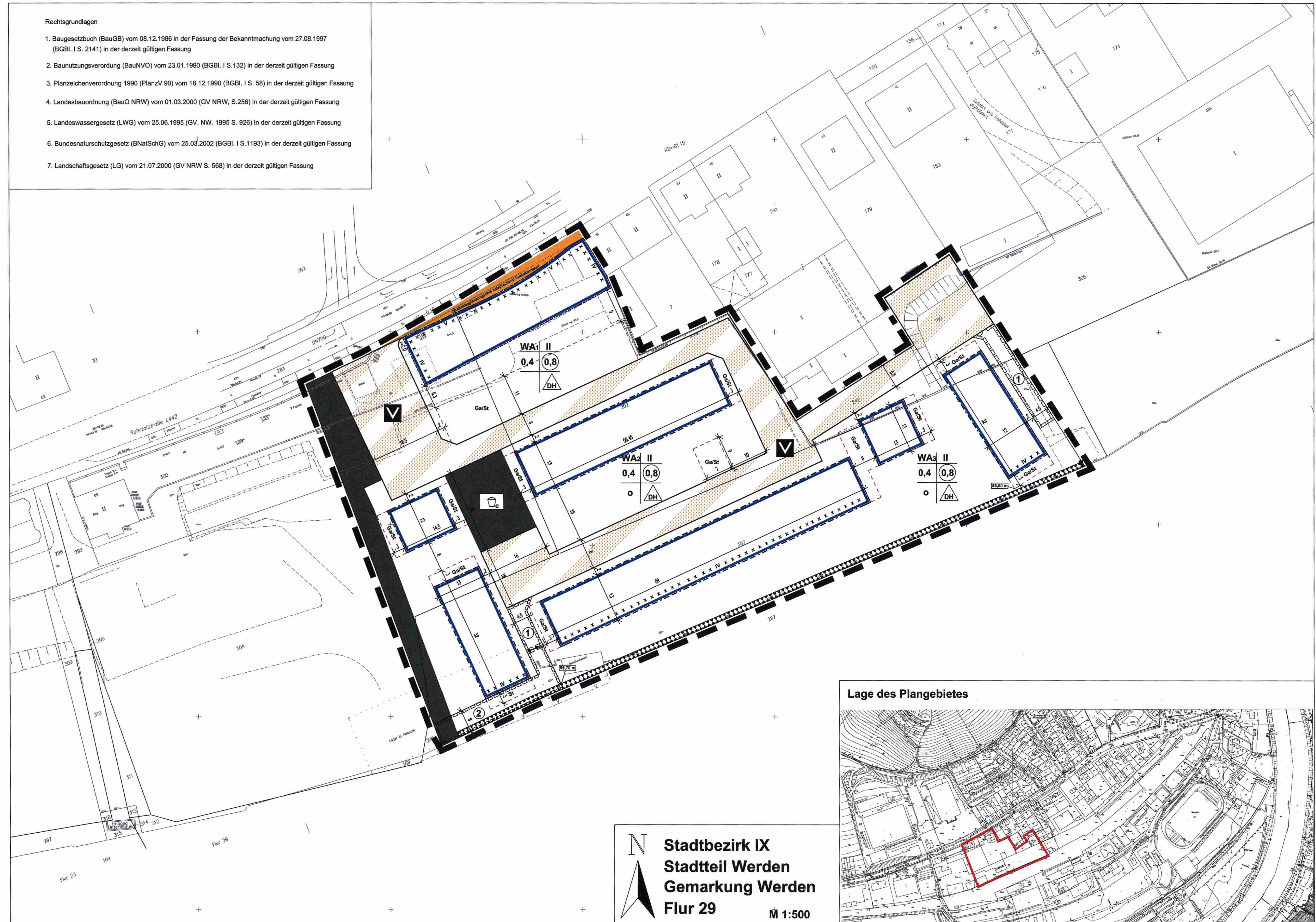
9. Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Sämtliche Maßnahmen, insbesondere Bepflanzung und die Errichtung von Stellplätzen, im Bereich der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche im südwestlichen Planbereich sind mit dem Stadtwerken Essen AG abzustimmen.

10. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Öffentliche Verkehrsflächen, Sonstige Planzeichen. Each column contains symbols and their corresponding legal descriptions.

STADT ESSEN
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 01/03
"RUHRTALSTRASSE"

Table with 7 columns containing official stamps and signatures of various officials: Geschäftsbereich Plänen und Bauen, Entwurfsverfasser, ObVI, Der Oberbürgermeister i.A., Der Oberbürgermeister i.V., Der Oberbürgermeister, Der Oberbürgermeister, and Der Oberbürgermeister.

Planverfasser: atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Architektur Städtebau Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25 a
45136 Essen
Telefon: 0201/860700
Telefax: 0201/860740
e-mail: email@atelierstadtundhaus.de