

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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

In den 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. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

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. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Geländeoberkante zu errichten. Bezugspunkte sind die nördlich der Wand angrenzenden Gartenflächen.

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. Für Schlafräume, von denen aus die Ruhrtalstraße einsehbar ist, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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 Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt die Hälfte der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Bauliche Einfriedungen wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä. sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m zulässig.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder" vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).

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 (RWTÜV vom 10.01.2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen durch die Industriedruck AG (RWTÜV vom 13.01.2000)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes, verursacht durch benachbarte geruchsrelevante Betriebe (RWTÜV 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. Kügler 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 Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. 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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

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. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, Geschwindigkeit und Anzahl der Züge zu erhöhen.

8. Geruchsmissionen

Das Bebauungsplangebiet ist durch gewerbliche Geruchsmissionen 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 den 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.