

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig (§12 Abs.6 BauNVO).

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)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

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

Flachdächer von Garagen u. Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) muss mindestens 5cm betragen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit 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 Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden. 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 dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten und müssen vom Ortgang mindestens 1,50m und vom Dachfirst mindestens 1,50m Abstand einhalten. Grundsätzlich sind entweder Dachaufbauten in Form von Gauben oder Dacheinschnitte pro Gebäude zulässig. Dacheinschnitte sind in Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.2 Vorgärten (§86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwege und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

1.3 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche und der Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune oder Zäune mit vergleichbaren Materialien bis 1,2m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0m ausgenommen.

III. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

1. Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In Teilbereichen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung hat ein schadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzuliegen.

IV. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen in der Neufassung vom 06.Juli 2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.Juli 2001).

Für Spielflächen, die gem. §9 Abs.2 und §11 Abs.1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.Oktober 1997).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, Februar 2004
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus, DMT, April 2004.

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Umgang mit Kampfmitteln

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordern 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.