

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der privaten Grünfläche und in der Gemeinbedarfsfläche sind innerhalb der mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belasteten Fläche die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnenden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

3. Natur und Landschaft

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1.1 Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Insgesamt mindestens 50 % aller Dachflächenbereiche sind zu begrünen.

3.1.2 Die Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.1.3 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

3.1.4 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

1.1.1 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder den Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Art und Farbgebung der Dachdeckung sowie die gleiche Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände zu übernehmen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten sind in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten.

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

1.3.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder private Belastungsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche bzw. Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Anforderungen der Leitungsträger gemäß I Nr. 2 und III Nr. 1 zu beachten.

1.3.2 Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4 m zulässig.

1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.4.1 Stützmauern sind im Grundsatz nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

1.4.2 Sind Geländeunterschiede größer als 1 m auszugleichen, sind Stützmauern nur als Gabionen, als Gabionen in Kombination mit Böschungen oder nur als Böschungen zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Gasfernleitungen der Open Grid Europe GmbH Nr. 12 und Nr. 13/4

Innerhalb der Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrassen sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Errichtung von Bauwerken aller Art ist nicht erlaubt.
- Mauern, Zäune sowie deren Fundamente dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsträger errichtet werden.
- Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungssachse angepflanzt werden. Anzustreben ist ein größerer Pflanzabstand.
- Die Zugänglichkeit der Leitung und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Zugangs- und Zufahrtswege müssen erhalten bleiben.
- Im Endausbau der Verkehrsfläche ist eine Rohrscheitel-Überdeckung von mindestens 1 m bis höchstens 2 m zu gewährleisten.

Die „Anweisungen zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Leitungen“ PLEdoc GmbH sind zu beachten.

IV. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugrunduntersuchung Wohnbebauung Dachsfeld 40 - 46 in 45357 Essen, Strobel + Kalder, Krefeld, Dezember 2011
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Vorhaben: Bebauungsplan Dachsfeld, umweltbüro essen, Februar 2012
- Verschattungsstudie Bebauungsplanverfahren „Dachsfeld“, KNIRR+PITTIG Architekten Ingenieure, Essen, Februar 2012

- Geplante Wohnbebauung Dachsfeld 40-46, Dachsfeld in Essen, Erläuterungsbericht zur Erschließungsmaßnahme, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, April 2012

2. Relevante Unterlagen

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

3. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

4. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, 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, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

5. Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

7. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Stellplätze und Dachflächen in die Kanalisation einzuleiten. Eine gezielte Versickerung ist auszuschließen.

8. Baugrund / Gebäudeabdichtungen

Infolge von Niederschlägen kann es zur Aufweichung der schluffigen Böden kommen, so dass unter Fundamenten ein Bodenersatz durch Magerbeton erforderlich wird. Die Tiefe des erforderlichen Bodenaustauschs sollte in der Örtlichkeit durch einen Fachgutachter festgelegt werden.

Kellergeschosse sollten gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 abgedichtet werden. Bei Anordnung einer Dränung nach DIN 4095 gilt DIN 18195-4.

9. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

10. Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, der vor Beginn der Tiefbauarbeiten durch die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen ist.

Ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals war nicht auswertbar. In diesem Bereich sind Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise in einer Mächtigkeit von max. 50 cm durchzuführen.

Dabei ist das Erdreich auf Inhomogenität und Verfärbung zu beobachten. Werden Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Bohrungen >120mm, Rammarbeiten, Spundungen, etc.) sind vorher Sicherheitsdetektionen erforderlich, die nach näherer Absprache mit dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.