

Textliche Festsetzungen:

Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im WR2 -, WR3 - und WR4 - Gebiet sowie in den WA - Gebieten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung "TGa" versehenen Flächen nur Tiefgaragen errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports auf diesen Flächen ist ausgeschlossen. Bei der Alternativfestsetzung "GST/GGa/TGa" ist die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports möglich.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des WA2 - Gebietes innerhalb der als "TGa" festgesetzten Flächen je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend der Systemskizze zu pflanzen ist, wobei das Wurzelwerk des Baumes an den gewachsenen Boden Anschluß haben soll.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet alle Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen und Tiefgaragenteile sowie der I - geschossigen Bebauung im WA2 - Gebiet mindestens 80 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen sind; dachgartenebenen liegenden Wohnungen evtl. vorgelagerte Terrassen von jeweils maximal 10 qm Größe sind von dieser Forderung ausgenommen.
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im WA1 - Gebiet innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung "GST" versehenen Fläche je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird für das WA1 - und WA3 - Gebiet festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen hinsichtlich der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann.

Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW wird für das WR1 -, WR3 - und WR4 - Gebiet festgesetzt, daß Einfriedungen nur in Form von heimischen, standortgerechten Anpflanzungen (Hecken) gebildet werden dürfen und diese eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW wird festgesetzt, daß überall dort, wo Satteldächer (SD) festgesetzt sind, nur symmetrische Satteldächer zulässig sind.

Umweltschutz

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Energieversorgung im gesamten Plangebiet durch leitungsgebundene Energieträger zu sichern; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (wie z.B. Sonnenkollektoren).


Lärmschutz

5. Zur passiven Minderung des Verkehrslärms sind im WA1 -, WA2 - und WR2 - Gebiet bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Twentmann-, Graben- und Tuttmannstraße bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern mindestens solche der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden.


Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Die im Bebauungsplan durch Signatur  festgesetzten Flächen (Eingriffsflächen) sind im Wege der Sammelzuordnung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzten Waldfläche im Norden der Tuttmannstraße zugeordnet.

Anmerkung:

Gemäß § 8 a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die der Gemeinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Abs. 3 BNatSchG entstehenden Kosten auf die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke zu verteilen, soweit es sich nicht um Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen entsprechend § 127 BauGB handelt.

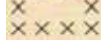
Waldabstand

7. Gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb des mit  und nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereiches der Bau von Nebenanlagen (Stellplätzen, Garagen, Carports, Gartenhäusern, Geräteschuppen, überdachten Terrassen) sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand von weniger als 13 Meter zum Wald unzulässig.

Textliche Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB):

Das gesamte Plangebiet ist durch Lufteintrag mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder verwendet werden.
2. Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist bis zu einer Tiefe von mindestens 40 cm ein Bodenaustausch oder aber - je nach gewünschter Geländemodellierung - ein Bodenauftrag mit unbelastetem Boden oder Sand in einer Stärke von mindestens 40 cm vorzunehmen. Zur Abgrenzung des belasteten vom unbelasteten Boden ist ein Geotextil als Grabesperre einzubauen.
- 3.1 Innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen sind an relevanten Stellen Oberflächenmischproben zu entnehmen und auf Cadmium (Cd) zu untersuchen.
- 3.2 Bei Nutzpflanzenanbau ist in Bereichen mit einem erhöhten Cd - Gehalt (ab 2 mg / kg gemäß "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden" der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten - LÖBF) die Bindungsstärke des Bodens für Cd zu erhöhen, wodurch die Aufnahme in die Pflanze minimiert wird. Dies wird erreicht durch eine Erhöhung des pH - Wertes mittels Kalkung von basisch wirksamen Ca - Düngern oder durch Anreicherung des Bodens mit organischer Substanz (z.B. Kompost) bzw. Tonmineralien (z.B. Bentonit).
- 3.3 Im Hinblick auf die Nutzung durch Kinder im Bereich von anderweitig genutzten Gartenflächen (Ziergärten, Spiel- und Rasenflächen) sind die Richtwerte R I des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales für Metalle auf Spielplätzen (MAGS - Erlass von 1990) einzuhalten. Für Cd gilt entsprechend ein maximal zulässiger Wert von 2,0 mg/kg. Bei Überschreitung dieses Wertes ist analog Punkt 2 zu verfahren (Austausch oder Überdeckung).
- 3.4 Bei der Überdeckungsschicht für Tiefgaragen (gemäß textlicher Festsetzung 1.4) ist bezüglich der Anforderungen an die Bodenqualitäten entsprechend den Punkten 3.1 bis 3.3 zu verfahren.

Zusätzlich zu den Belastungen aufgrund von Lufteintrag ist die durch Signatur  gekennzeichnete Fläche mit Benzo(a)pyren und PCB, Chrom und Blei verunreinigt.

Hinweise:

1. Im gesamten Plangebiet ist im jeweiligen Einzelfall die Möglichkeit zu prüfen, ob der anfallende Bodenaushub auf dem Baugrundstück verbleiben kann; falls kein Wurzelwerk vorhandener Bäume belastet wird, kann das Gelände, wie z.B. in den Varianten des Systemschnitts dargestellt, modelliert werden.
2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" vom 28.09.1982 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
3. Gemäß § 64 Landschaftsgesetz NW ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.
4. Gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz NW dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.
5. Gemäß § 91 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 FStrG dürfen entlang von Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 Metern - jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.