

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 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

- 2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsplätzen (§ 21 a BauNVO)
In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 6 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GST/GGa (c+d), GST/GGa (a+b) und GST/GGa (b) hinzuzurechnen.

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

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die in den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 6 festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Hausgruppen dürfen max. bis zu 24 Meter lang sein.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

5. Natur und Landschaft

- 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1.1 Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist jährlich zweimal zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Innerhalb dieser Fläche sind sechs großkronige Laubbäume I. Ordnung mit mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen (vier entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zwei auf der Wiese). (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)
Entlang der PKW-Stellflächen ist eine zweireihige, geschnittene Hecke zu pflanzen. Pro Reihe sind mindestens 3 Pflanzen (2 x verpflanzt und ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm) je laufenden Meter zu pflanzen. Der Abstand der Reihen soll 0,5 m betragen (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).
- 5.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.2.1 Innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 10 Stück großkronige und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstämme (Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind vorzugsweise als offene und mit geeigneten Bodendeckern oder Rasen bepflanzte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.
Die Maßnahmen werden in einem Freiraum- und Grüngestaltungsplan in der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahme detailliert festgesetzt und in Abstimmung mit den Fachämtern Bestandteil des Erschließungsvertrages (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

5.2.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzte Fläche im Zentrum des Plangebietes ist mit vier großkronigen Laubbäumen I. Ordnung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind je Laubbaum I. Ordnung zwei Laubbäume II. Ordnung bzw. zwei Großsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag). Ein detaillierter Freiraum- und Grüngestaltungsplan für diese Fläche wird in Abstimmung mit den Fachämtern Bestandteil des Durchführungsvertrages.

5.2.3 Standplätze für Abfallbehälter, Gerätehäuser, Garagen und Carports sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Wände o.g. Anlagen sind je laufenden Meter mit einer Pflanze zu begrünen. (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

5.2.4 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen (Artenauswahl siehe Pflanzenliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

6. Immissionsschutz

6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

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

1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

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

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

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 42° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

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 die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachhaut ist mit Dachziegeln auszuführen, deren Farbgebung sich im Bereich der Grautöne bewegt. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

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

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51 a LWG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die Schönebecke als Vorfluter gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßen, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und -garagen des WR 3.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Vor Erteilung einer Baugenehmigung hat ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzuliegen.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

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

- Durchführungsvertrag (Erschließungsvereinbarung zum Ausbau und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, Verbote bzgl. Salzstreuung im Winter, Waschen von Kfz auf Privatflächen / Parkflächen und Einleitung sonstiger (haushaltsüblicher) Stoffe in den Regenwasserkanal)
- Städtebaulicher Vertrag zur Realisierung und Kostentragung der im LBP beschriebenen Maßnahmen

2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die 'Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung)' vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

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).

3. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15.07.2002
- Verkehrstechnischer Fachbeitrag vom Januar 2002
- Untersuchung zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser vom 13. November 2001
- Gutachten über Geräuschemissionen und -immissionen durch Schienen- und Straßenverkehr vom 09.03.2001 und Ergänzungen vom 24.06.2002 und 10.07.2002

4. 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.

5. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

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 Gründung 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. (DIN 18300 und 18915 sind zu beachten.)

6. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

7. Erschütterungen durch DB-Strecke

Östlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahnlinie 9 Haltern - Essen, der Deutschen Bahn AG. Innerhalb des Plangebietes treten eventuell Erschütterungen durch den Zugverkehr auf.

8. Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.