

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

In den Reinen Wohngebieten (WR) ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen in einer Tiefe von 2,0 m durch Kellerersatzräume zulässig. Das Überschreiten der Baugrenzen in den Vorgartenbereichen ist nicht zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 26 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 26 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen 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)

4.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 12 mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume der Arten Linde, Spitzahorn und Roßkastanie mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben von Einzelbäumen, die nicht innerhalb größerer Pflanzflächen vorgesehen sind, müssen eine Fläche von mindestens 9 m² aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.3 Die festgesetzte private Grünfläche im nordwestlichen Planbereich entlang des Oberlehbergs ist dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

4.4 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages die nicht bodenständigen Nadel- und Ziergehölze zu entfernen und Bäume und Sträucher gemäß der Vorschlagsliste für landschaftliche Pflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb dieser Grünfläche heckenartige Abpflanzungen gemäß der Vorschlagsliste für landschaftliche Pflanzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflanzung sind leichte Heister im Pflanzabstand 1 m x 1,5 m zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

6. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Fläche in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

(1) 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 zu verwenden.

(2) 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.

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 60 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

(4) Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

(5) Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 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.

(6) 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) Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 und 16 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

(2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

(3) Entlang der Straße "Oberlehberg" ist der vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. Teilweise ragen die Kronen der zu erhaltenden Bäume in die Privatgärten hinein; das Beschneiden der Baumkronen ist nicht zulässig.

(4) Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag bzw. durch Baulasteneintragung.

(5) Außerhalb des Plangebietes wird der Oberlehberg in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgebaut. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen Bauvertrag.

(6) Die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

(7) Das Plangebiet liegt innerhalb des 4-km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen zum Planverfahren einer besonderen luft-rechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 139,00 m über NN.

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

- Baugrunduntersuchung vom Februar 2000
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Mai 2001
- Versickerungsuntersuchung vom Mai 2001.