

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Wohngebiet
Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 3.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche der einzelnen Nebenanlage ist dabei auf max. 7.5 qm, die max. zulässige Firsthöhe auf 2,50 m beschränkt.
 - 3.2 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Kabelverteilerschränke und Blockheizkraftwerke) sind in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NV" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - 3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen "Garagen (Ga)" und "Stellplätze (St)" zulässig.
 - 3.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - 3.4.1 Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "GP" gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung eines begrünten Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spieleinrichtungen für die künftigen Bewohner des Gebietes zulässig.
 - 3.4.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sowie Abfallsammelanlagen (GAb)
Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind nur innerhalb der mit "GGa/GSt" gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz "GAb" gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung einer zentralen Abfallsammelstelle zulässig.
 - 3.4.3 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem Wohngebiet zugeordnet.
- 4 Anpflanzen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen
Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ und „Gemeinschaftsstellplätze“ sind insgesamt 9 mittelgroße Laubbäume (z.B. Carpinus betulus (Hainbuche), in der Mindestqualität Hochstamm, 3 xv., 18-20 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Pflanzqualität vorzunehmen. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

- 4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsplatz"
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung GP sind mindestens zwei mittelgroße Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm 3 xv., 14-16 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unversiegelt anzulegen und mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.
- 4.3 Garagendachbegrünung
Flachdächer von Garagen sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

II LANDESSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW
- 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 4 HBO)
- 5.1.1 Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 5.1.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den privaten Wohnstraßen/Wohnwegen und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks). Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.1.3 Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse (Abfallsammelplätze)
Die zulässigen Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

III HINWEISE

- 1 Städtebauliche Verträge
Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Durchführungsvertrag schließen.
- 2 Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt und Bauordnung eingesehen werden:
Altlastengutachten,
Dipl.-Ing. J.U. Kügler Essen, August 2001.
Gutachten Geräuschmissionen durch Gewerbebetriebe, RWTÜV Anlagentechnik Essen GmbH, Januar 2002.
Ergänzende Altlastuntersuchung,
Geotechnik Mainz, Dezember 2009.
Bodenuntersuchungen,
Umweltgeologisches Sachverständigenbüro, Februar 2010.
Gutachten Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe, TÜV Nord Systems, Essen, 2010
- 3 Städtische Satzungen
Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutz 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).
Für Spielflächen, die bei der 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)".

- 4 Altlastenverdachtsflächen
Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastungen) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.
Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.
- 5 Kampfmittel
Mit Schreiben vom 11. Juni 2010 hat das Ordnungsamt Essen, Gefahrenabwehr und Gewerbeangelegenheiten, darauf hingewiesen, dass eine Luftbildauswertung des Plangebiets hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit nicht möglich war und daher die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88- 32125) zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst anzufordern 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.
- 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 Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.