

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 8 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

2.2 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GCa/GSt **A** hinzuzurechnen.

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

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2, WR 4 und WR 5 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter, Gemeinschaftsstellplätze und -carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WR 8 ist eine Belastungsfläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Anlieger festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich oberirdisch die dinglich zu sichernde und mit einem Schutzstreifen von 3 m zu versehende Bezirksdruckreglerstation Raadter Str. 97. Sie ist mit einem Sicherheitszaun umgeben. Weiterhin ist dort ein Stauraumkanal einschließlich notwendiger Schutzstreifen vorgesehen.

7. Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

7.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche parallel zum Friedhof mit dem Querschnitt 7,50 m ist ein 2,00 m breiter Längsstreifen in Teilen für Baumpflanzungen zur Erhaltung einer grünen Wegeverbindung vom Rottmannshof zum Steinbachtal vorzusehen. Je 15 – 20 m ist ein Laubbaum zu pflanzen. Baumstandorte sind als begrünte Baumbeete mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatz-/ -carportanlage des WR 8 sowie für alle Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind pro 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des öffentlichen Fußweges ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes WR 8 zwischen der Gemeinschaftsstellplatz- / -carportanlage und dem öffentlichen Fußweg eine mindestens 1 m breite Hecke entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen

Begleitplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 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 Zuwege und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze 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 vom Ortgang mindestens 1,5 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden bzw. 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.

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

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche und den Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51 a LWG)

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 8 ist das anfallende Niederschlagswasser in den Steinbach gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßen und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über einen Stauraumkanal im Bereich des WR 8.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

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

Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gemäß § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

2. Gutachten

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

- Baugrundvorerkundung und Versickerungsuntersuchung, Dr. Makrutzki, Umweltamt der Stadt Essen, Mai 2002
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, April 2003
- Geräuschimmissionsgutachten, RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Dezember 2001
- Variantenuntersuchung Entwässerung, Büro b-plan im Auftrag der Stadtwerke Essen AG, September und November 2002
- Gesamtkonzept Haarzopf / Fulerum, plan-lokal Dortmund, Mai 2002

3. 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.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Steinbach) entfällt für diesen Bereich, da der technische Aufwand zum Anschluss an das Trennsystem zu hoch ist. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Straßen und Dachflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

5. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls 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. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Mutterboden ist getrennt vom Unterboden abzuschleppen und für den Wiedereinbau an anderer Stelle vorzusehen. Im Falle einer längeren Lagerung ist eine Zwischeneinsaat vorzunehmen. Überschüssiger Boden, der vor Ort nicht eingebaut werden kann, ist dem Bodenmarkt zu übergeben.

Der gesamte östliche Bereich ist als PAK-stämmige Teerdecke zu bezeichnen. Hier liegen PAK-Gehalte bei Werten bis zu 4.356 mg an PAK's. In Teilen des Unterbaus dieser Decken sind ebenfalls erhöhte PAK-Gehalte vorgefunden worden. Vor einer Umnutzung sind sowohl die Schwarzdecken als auch der komplette Unterbau aufzunehmen und zu entsorgen. Im Bereich der Pflasterflächen liegen ebenfalls im Unterbau erhöhte Schwermetallkonzentrationen vor. Auch dieser künstliche Unterbau ist vor einer weiteren Nutzung aufzunehmen.

7. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht

Grundsätzlich müssen für die Einleitung in den Steinbach wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt werden.

Für Teile der Bebauung, deren Entwässerung über das südwestlich vorhandene öffentliche Trennsystem erfolgt, ist es im Vorfeld notwendig, die Einleitung durch einen bisher privaten Kanal in den verrohrten Steinbach rechtlich zu sichern. Hier ist durch die Gemeinde selbst eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG zu beantragen.

Für Teile der Bebauung, die über die südliche private Leitung entwässert, ist es grundsätzlich erforderlich, die Leitung in den Steinbach rechtlich zu sichern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG ist zu beantragen.