

Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW gelten für alle Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet folgende Gestaltungsfestsetzungen:
 - (1) Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 bis maximal 44 Grad in traufenständiger Anordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. An bestehende Giebelwände anzubauende Wohngebäude haben die vorhandene Dachneigung, auch wenn diese über 44 Grad liegt, zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung der neu zu erstellenden Wohngebäude ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
 - (2) Die Sockelhöhe aller Gebäude wird mit 0,30 m festgelegt und von der Oberkante Kellerdecke bis zum endgültig festgelegten Gelände gemessen. Im natürlich geneigten Gelände sind vor den Gebäuden Geländeangleichungen zur Erzielung eines parallelen Sockels auf Gebäudelänge vorzunehmen.
 - (3) Die Traufhöhe der Dächer der II - geschossigen Wohngebäude darf, jeweils bezogen auf die Sockelhöhe gemäß Position (2), 5,70 m nicht unterschreiten und 6,00 m nicht überschreiten. Die mittlere Traufhöhe der Nebengebäude darf 3,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachaußenfläche.
 - (4) Mit Dachziegeln abgedeckte, geneigte Vordächer sind an der Außenfassade (z. B. über Eingängen oder Garagen) unzulässig.
 - (5) Für die Dacheindeckungen sind nur Pfannen in schwarzen bis schwarzgrauen und nicht glänzenden Farbtönen, die vergleichsweise nicht heller als RAL 7021 (schwarzgrau) sind, zu verwenden. Alle Farbangaben sind bezogen auf das Farbbregister RAL 840 HR.
 - (6) An den Gebäuden, die am Eingang zu einem Grünwegebereich an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Frintroper Straße und der Straße Im Wulve liegen, ist wegen der Signalwirkung, aber auch wegen des höheren Verschmutzungsgrades der Fassaden an der Frintroper Straße, als Außenwandmaterial Ziegelsichtmauerwerk in rotem bis braunem Farbton zu verwenden.
 - (7) An den nicht unter Position (6) fallenden Gebäuden, die an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Grünwegeverbindung Bandstraße-Roßstraße-Lohstraße liegen, dürfen an den Außenwänden der Wohn- und Nebengebäude nur Putze aufgetragen werden, die die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Für alle Putzflächen wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind strukturierte Putze wie z. B. Kratzputz, Rindenputz oder Wurmputz. Alle Außenputzflächen eines Gebäudes sind einheitlich im Ton des nachstehenden Farbbregisters zu streichen. Es sind nicht glänzende Farben zu verwenden.
 - (8) Der Außenwandfarbton der Garagen muß dem der Wohngebäude entsprechen. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - (9) Die Anwendung von Metallen wie z. B. Bronze, eloxierte oder pulverbeschichtete Metalle bei Fenstern und Türen an Haupt- und Nebengebäuden ist unzulässig.
 - (10) Farbbregister:

Dächer: dunkelgrau bis schwarz

Putzflächen an allen Außenwänden

- Sockel: dunkelgrau bis schwarz

- Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß: alle Weißtöne

Fenster: alle Weißtöne

Türen: alle Weißtöne

Garagentore:	alle Weißtöne
Dachrinnen / Fallrohre:	dunkelgrau
Kamine:	sind entsprechend den Außenwänden zu gestalten

2. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB. Bei allen Neubauten und größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
3. In den WA - Gebieten entlang der Frintroper Straße sind an den der Straße zugewandten Gebäudefronten bei Neu- / Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mindestens 22 dB (A) betragen. Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse 1 nach der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.
4. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur ebenerdig innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Tiefgaragen und besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze.
5. Sofern notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, sind diese Flächen gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um maximal 0,3 auf die GFZ anzurechnen.
6. Die Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 50 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf unbebauten Grundstücken in den WR - Gebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf dezentral zu versickern. Die Niederschlagswasserversickerung in WA - Gebieten mit Tiefgaragen kann entfallen, wenn bauliche und mechanische Vorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik dies nicht gewährleisten.

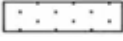
Hinweis:

Da der oberflächennahe Untergrund des Untersuchungsgebietes nur bedingt für die dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser geeignet ist, sind die Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicherung, das heißt mit nicht bindigen Böden gefüllten Sickerkörpern sogenannten Rigolen oder Mulden - Rigolen - Kombinationen auszustatten und an einen bis in die Hauptterrassensedimente reichenden Sickerschacht anzuschließen. Möglich ist auch eine direkte Schachtversickerung ohne zwischengeschaltete Rigolen und eine Niederschlagswassernutzung über Brauchwasserzisternen.


Bei der Planung von oberflächennahen Versickerungsanlagen ist außerdem darauf zu achten, daß die Nachbarbebauung nicht durch das in den Untergrund eingeleitete Wasser Schaden erleidet. Dies bezieht sich in erster Linie auf Kellergebäude. Hierbei ist bei angrenzenden Gebäuden die Lage der Versickerungseinrichtungen so zu wählen, daß die wegen der geringen Bodendurchlässigkeit flach verlaufenden Sickerlinien die Kellerwände oder -sohlen nicht berühren.

8. Gemäß § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
9. Bepflanzung und Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:
Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrünten Flachdächern zu versehen.
10. Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Grünausgleichsmaßnahmen die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls mindestens ein Baum zu pflanzen.
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen - wie Alleen - großkronige, hochstämmige Bäume von gleicher Art zu pflanzen.



11. Gestaltung der Vorgärten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:

Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Zufahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Textliche Kennzeichnung:

Die im Verfahrensgebiet durch  gekennzeichnete Fläche, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf an der Straße Im Wulve bzw. Bandstraße, war mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und bleibt als Kennzeichnung bestehen, damit der sanierte Standort nachvollziehbar ist.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen 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. Oktober 1997).
Zu den Spielbereichen A und B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.
3.  : Ehemalige teilweise verfüllte Luftschutzstollen
4. Bei Erschließungswegen und Stellplätzen ist ein Unterbau aus wasserdurchlässigen Materialien mit einer Kalkschotterschicht zu verwenden.
5. Standplätze für Müllgefäße mit Signatur  sind einzugrünen.
6. In den Böden durch Lufteintrag in geringem Maße Schadstoffe enthalten. Beim Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen und deren Früchten sind ggf. Empfehlungen des städt. Gesundheitsamtes einzuholen.
7. Zur städtebaulichen Prävention gegen kriminelles Handeln sind die Vorgartenflächen gärtnerisch mit max. 80 cm hohen Büschen sowie Bäumen, deren Äste erst ab 2,30 m abzweigen, zu gestalten.
8. Der Anschluß der neuen Wohngebiete an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn der zuständigen Telekom-Niederlassung z.B. Bochum, Ressort BZN 64 schriftlich mitzuteilen.
9. Bei Durchführung der Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde, Bodendenkmale und Fundstellen sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde Essen oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Xanten zu melden.
10. Die Versickerung des auf Verkehrsflächen für den KFZ-Verkehr anfallenden Niederschlagswassers ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die gesammelten Niederschlagswasser von Fuß-, Rad- und Wohnwegen können ohne weitere Anforderungen der Versickerung zugeführt werden.
11. Der Bodenaushub ist bei Baumaßnahmen stichprobenartig auf Altlasten zu untersuchen.