

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des V+E-Planes.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des V+E-Planes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen max. bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudehöhe ist auf 12,00 m über der Straßenachse der nächstliegenden Verkehrsfläche zu begrenzen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO.

4. ERRICHTUNG VON STELLPLÄTZEN, CARPORTS ODER GARAGEN

- 4.1. Stellplätze, Carports oder Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen.
- 4.2. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind (Gemeinschafts-) Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig (Signatur **1** + **3**). Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen. Hinweis: Gemeinschaftsanlagen mit bis max. 6 Stellplätzen sind innerhalb der mit der Signatur **1** versehenen Fläche nur jeweils einmal zulässig. Ihre Höhe ist auf 3 m zu begrenzen. Zugehörigkeit von Gemeinschaftsanlagen zu Baublöcken: A – R

5. ERRICHTUNG VON NEBENANLAGEN

Untergeordnete Nebenanlagen (Abstellräume) gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen. Sie sind nur als einseitige Grenzbebauung zulässig.


6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 6.1 Die Fläche des Plangebietes außer der öffentlichen Verkehrsfläche 'Bolsterbaum' ist Eingriffsfläche und im Wege der Sammelzuordnung den Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zugeordnet, gem. § 8 a BNatschG.
 - 6.1.1 Die zentrale Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit einer feuchtgebietspezifischen Flora und Fauna zu entwickeln. Sie ist zusätzlich mit einer permanent wasserführenden Wasserfläche als Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung mit ca. 2 m breiten, flach geneigten (max. 1 : 5) Uferzonen mit Röhrichtpflanzen (Initialpflanzung) auszubilden. Die Wasserflächen sind mit einer 5 m breiten Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1 x 1 m) zu versehen.
 - 6.1.2 Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind als rahmende Schutzpflanzung (Flächen mit der Signatur a und b) bzw. abgestufte Gehölzpflanzung (Fläche mit der Signatur c) mit standortgerechten Gehölzen gem. Liste (Grünordnungsplan vom 16.02.1998) auszuführen.
 - 6.1.3 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind als Einfriedung, zur strukturellen Anreicherung, landschaftlichen Einbindung und Vernetzung der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.
 - 6.1.4 Neben den durch Signatur festgesetzten Baumpflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzupflanzen:
 - insgesamt 15 Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche 'Bolsterbaum', und zwar mind. alle 7 angefangene Parkplätze ein Baum, weitere 14 Einzelbäume in den dem Straßenbereich

- 'Bolsterbaum' zugewandten Vorgärten der Baugrundstücke,
- 4 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V1,
 - 7 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V2,
 - 4 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V3

6.1.5. Die unbebauten Grundstücksteile sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

In den mit Signatur  gekennzeichneten Baugrenzen sind für alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ-Verkehrs auf der Zollvereinstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen für die Lärminderung zu treffen gem. § 19 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel) nach VDI 2719, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
- Schlafräume nachts in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten	25 dB(A)
- Wohnräume tagsüber in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
- Kommunikations- und Arbeitsräume	
*Ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen	35 dB(A)
*Büros für mehrere Personen	40 dB(A)
*Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50 dB(A)

So fern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung bei Berücksichtigung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhandenen Isolierverglasung der Fenster eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 bzw. schalldämmende Außentüren, Dachflächen und Wände u.s.w. zu verwenden. Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen, betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" v. 24.09.1990 (MBI.NW S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen zu erbringen. Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutz-Maßnahmen wird auf den gutachterlichen Bericht des Ing.-Büros Schwetzke & Partner, Dortmund Be-Nr. 4668/97-1 v. 14.07.97 verwiesen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Alle Zuwegungen und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Hinweise

Folgende Gutachten liegen dem V+E-Plan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

1. Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen;
Arbeitsgruppe Umweltbewertung und -information; Universität GH Essen, Dr. Gerd Mahler; April 1998
2. Grünordnungsplan zum V+E-Plan Wohnwertpark Zollverein
Landschaftsarchitekt BDLA Dipl.-Ing. Alexander Nix, 27.02.98
3. Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr Bericht-Nr. 4668/97-1 und Bericht-Nr. 4668/98-2 vom 11.02.1998
Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR
4. Bodengutachten
ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 03.07.1997