

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

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

Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet sind den jeweiligen Grundstücksflächen Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

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

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Gartenschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.

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

4.1 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken 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 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) muss mindestens 5 cm betragen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

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

Für das reine Wohngebiet gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

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 Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen.

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer 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 mit einem Satteldach in gleicher Dachneigung der Wohngebäude oder auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Gebäude ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei 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 vom 10.10.1997).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ökoplan Essen, Mai 2004)
- Schalltechnisches Gutachten (Bernd Driesen, Krefeld, 11. März 2004)
- Geologisches Gutachten (Geobau Bochum, 11. März 2004)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35-4, hinzuweisen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß dem geologischen Gutachten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in die öffentliche Sammelkanalisation einzuleiten.

5. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. 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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

6. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

-Durchführungsvertrag