

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNV sind nicht zulässig.

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

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit Ausnahme des WR 2 Gebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m³ umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

Innerhalb des WR 2 Gebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme A1 (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist eine obstbaumbestandene extensive Grünfläche anzulegen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu verbringen.

Ausgleichsmaßnahme A2 (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist im Westen mit einem 5 m breiten Heckenstreifen von den Privatgärten abzugrenzen. Diese Hecke ist aus bodenständigen Gehölzen III. Ordnung anzulegen. Zu maximal 10 % können auch mittelkronige Gehölze II. Ordnung gepflanzt werden.

Wasserdurchlässige Bodenaufbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Stellplatzflächen sind unter Verwendung sickerfähiger / wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

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

Die festgesetzte Fläche P1 ist mit Klein- bzw. Normalsträuchern zu bepflanzen. Dabei ist eine Höhe von max. 1,5 m nicht zu überschreiten.

Der Parkplatz ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

II. LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

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

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

Die Dachhaut ist mit Dachziegeln auszuführen, deren Farbgebung sich im Bereich der (nicht glänzenden) Rot-/Rotbraun- und Schwarz-Dunkelgrautöne bewegt. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

Garagen- und Carportdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

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

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 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 und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

IV. HINWEISE

1. Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ist der abgeschlossene Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes sicherstellt.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Bau der Planstraßen) wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer.

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen, wie zum Beispiel der Gestaltung der Grünflächen, sind ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrages zur Realisierung der Maßnahmen.

2. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung)" vom 06. Juli 2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für die Spielflächen, die gem. § 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. Oktober 1997).

3. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schirnbecker Teiche“ Stadt Essen vom 04.08.2003, ISR Stadt + Raum, Haan, ergänzt 19.12.2003
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL 0898.2/01 über die Sportlärmsituation im Bereich der geplanten Bebauung "Schirnbecker Teiche" in 45279 Essen vom 01.11.2002, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Hauptuntersuchung der Bergbausituation im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme der Fa. Grenzland-Bau GmbH Sachsenring / Schirnbecker Teiche vom 04.08.2003, H.Jütte und Dr.Tillmanns
- Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/02 "Schirnbecker Teiche/ Sachsenring" in Essen vom März 2003, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

6. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes 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 zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7. Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.