

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In dem reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 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.

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.

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 Die Flachdächer von Garagenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Bodensubstratauflage beträgt 5 cm. Davon ausgenommen sind Dächer, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solaranlagen) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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. Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° 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 auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

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

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Teile des Geltungsbereiches liegen im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Da eventuell Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein könnten, ist in den gekennzeichneten Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen ein entsprechender Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

IV. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes 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 und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Nöckersberg/Pohtsberg in Essen-Byfang (Geokom, Dinslaken, Oktober 2002)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (umweltbüro essen, Oktober 2003)
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse – Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligem Bergbau - (ibg, September 2003)

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen ist in das Gewässer „Deipenbecke“ östlich des Nöckersberges einzuleiten.

5. Städtebauliche Verträge

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

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Kirchenglocken

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kirche St. Barbara kommt es im Bereich des Plangebietes zu Lärmeinwirkungen durch Glockenschlag. Der Glockenschlag tritt auch nachts auf.