

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 6-21 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 8, WR 9, WR 12, WR 13, WR 15 und WR 19 sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

Bezugspunkt Verkehrsfläche:

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertigausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Bezugspunkt die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Belastungsfläche):

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertigausgebauten Belastungsfläche an der zum Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit dieser o.g. Flächenbegrenzung.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 6, WR 12, WR 13, WR 15 und WR 19 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 7, WR 16, WR 17 und WR 20 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGa/GSt A, B, C, E hinzuzurechnen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1.1 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche nördlich der in die Worryingstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Gehölzgruppen anzulegen, diese dürfen einen Flächenanteil von 15 % nicht unter- und einen Flächenanteil von 40 % nicht überschreiten. Zäune und sonstige Einfriedungen sind unzulässig. Bei Anpflanzungen ist der Schutzstreifen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

4.1.2 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der in die Worryingstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Gehölzgruppen anzulegen, diese dürfen einen Flächenanteil von 15 % nicht unter- und einen Flächenanteil von 40 % nicht überschreiten. Zäune und sonstige Einfriedungen sind unzulässig. Parallel der Planstraße sind zur Ergänzung der Straßenraumbepflanzung mindesten drei großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der

Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

4.1.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in der privaten Grünfläche westlich der Worringstraße ist auf einem mindestens einen Meter breiten Streifen längs der Worringstraße eine Anpflanzung mit bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in Form einer frei wachsenden Hecke zu realisieren. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

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

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

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

4.3.1 Zur Eingrünung des neuen Siedlungsrandes ist bei den reinen Wohngebieten WR 2, WR 3, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 19 eine Hecke aus bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in mindestens 1 Meter Breite entlang der Grundstücksgrenze, die an die freie Landschaft angrenzen, anzupflanzen. Begleitende Maschendrahtzäune bis 1,2 Meter Höhe können zugelassen werden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

4.3.2 Die zwischen dem Geschützten Landschaftsbestandteil und den Baugebieten WR 15 und WR 18 gelegenen Teilflächen sind analog der Festsetzung 4.3.1 flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

4.3.3 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist unter Gewährung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

4.3.4 Innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Stück großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

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

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

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

¹ ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks

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

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang 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.

Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

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 Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

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

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken 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 3,5 m ausgenommen.

III. Kennzeichnung

1. Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und den Investoren werden folgende Verträge geschlossen:

- Erschließungsvertrag zur Herstellung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Herstellung und Übergabe der Entwässerungsanlagen
- Städtebauliche Verträge zur Realisierung und Kostentragung der im LBP beschriebenen Maßnahmen zu den Grünflächen, Bepflanzungen sowie Kompensationsflächen, der anteiligen Kostenübernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Spielbereiche

2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 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 Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

3. Gutachten

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

- Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich – geotechnischen Erkundungsbohrarbeiten vom 03. April 2000
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15. Juli 2002
- Verkehrsuntersuchung vom 07. Oktober 1999
- Baugrundvorerkundung mit Versickerungsuntersuchung vom 25. Oktober 2000
- Landschaftsökologische Untersuchung, Dipl. Ing. Winter, Dezember 1992
- Bodenuntersuchung zur Regenwasserversickerung vom 13. Dezember 2001

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

6. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen. (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.)

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

8. Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes Essen - Burgaltendorf/Horst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen für Bauvorhaben in Einzugsgebieten der öffentlichen Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen sind.