

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGA/GST hinzuzurechnen.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Baugebieten ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen in einer Tiefe von 2,0 m durch Kellerersatzräume zulässig.

Das Überschreiten der Baugrenzen in den Vorgartenbereichen ist nicht zulässig.

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

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 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 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1 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.

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

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken entlang des ehemaligen Mädchenheimes ist eine Heckenpflanzung aus Hainbuche oder Buche vorzunehmen. Die Pflanzung ist als Zierhecke in einer Breite von mindestens 1,0 m und mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich dieser Heckenpflanzung ist die Verwendung von Stahlmattenzäunen und ähnlichen technischen Materialien zur Einfriedung nur an den Grenzen der Wohnbaugrundstücken auf der den Gebäuden zugewandten Seite der Hecke in einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den Baugebieten dürfen Holz, Kohle und Heizöl zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

5.2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss an den mit x x x gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

5.3 Ausschluss von Grundwassernutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser oder zur Gartenbewässerung ist nicht zulässig, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit einer Nutzung nachgewiesen wird.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.1 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage ist eine Fläche als Verbindung von der Planstraße A zur Planstraße C in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

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

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 zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer 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 auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 60 % 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.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen oder in Material und Farbe auf das Wohngebäude abzustimmen.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme 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.

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.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Nr. 41 vom 10.10.1997).

2. Gutachten

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

- Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsfläche 49/3.04 (Dr.-Ing. Steffen Ingenieurgesellschaft mbH, April 1995)
- Baugrunduntersuchung /Gründungsgutachten (Ingenieurbüro Siedek, April 2001)
- Schalltechnische Untersuchung (Institut für Lärmschutz, Mai 2001)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (umweltbüro essen, Dezember 2001)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft GEVAS, Oktober 2001)
- Altlastentechnische Untersuchung / Gefährdungsabschätzung (Ingenieurbüro Siedek, Oktober 2001)

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 sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

5. Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Die Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

6. Erschütterungen durch S-Bahn-Verkehr

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Strecke Essen-Düsseldorf der Deutschen Bahn AG. Innerhalb des Plangebietes treten eventuell Erschütterungen durch den Zugverkehr auf. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, Geschwindigkeit und Anzahl der Züge zu erhöhen.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

8. Städtebauliche Verträge

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

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.