

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den Bereichen WR sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m, zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Stützmauern außerhalb der Vorgärten sind nur im Anschluß an die Terrassen zulässig. Ansonsten sind Höhendifferenzen durch begrünte Böschungen auszugleichen.

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

Natur und Landschaft

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) soll mindestens 10 cm betragen.

Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW(§ 86 BauO NRW)

Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

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.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 42° 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 können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in d. Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Für baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

Hinweise

Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neufassung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr.28 vom 13.Juli 2001).

Einleitung von Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem V+E Plan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2004 - Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Tommesweg 56, 45149 Essen
2. Chemische Bodenuntersuchungen u. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10. Juli 2001 - Günster + Partner, Bergmannstr. 9, 45886 Gelsenkirchen
3. Bergbaulich-geotech.-Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten d. Bergbaus (Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT)

Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden (Kampfmittelräumdienst) zu überprüfen. 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 - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

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) verwiesen werden.

Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Der anfallende Bodenaushub soll im Gebiet untergebracht werden. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen.

Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführten Maßnahmen (Verwertung / Beseitigung) sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.