

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Für das allgemeine Wohngebiet WA 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.

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

In dem reinen Wohngebiet – Einzel- und Doppelhäuser – sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen sowie in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO).

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


Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderliche haustechnische Einrichtungen oder als Dachterrasse genutzt werden.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit  gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnende Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

| Lärmpegelbereich | Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A) | Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. dB(A) |
|------------------|---|---|
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |

Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Im Lärmpegelbereich IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Nr. 1.1011, für die gutachterliche Untersuchungen durchgeführt wurden. Zur Sicherstellung der Sanierung von belasteten Böden im Rahmen künftiger Baumaßnahmen wird die betroffene Teilfläche entsprechend gekennzeichnet.

III. Hinweise

1. Planunterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Formen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zi. 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

- Geotechnischer Bericht / Orientierende Bodenuntersuchung, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
- Eingrenzende Bodenuntersuchungen, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, 27.01.2011

3. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318)“.

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), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Essen, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

5. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Ablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 1.1011 erfasst. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. Bodenaustausch/-auftrag, gutachtliche Begleitung) zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten zu rechnen.

6. Kampfmittel

Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländenniveau vor 1945 abzuschleifen. Bei Aushubarbeiten mit

Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.