

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Für die allgemeinen Wohngebiete sind Betriebe des Einzelhandels nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege (ohne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Immissionsschutz

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

- 5.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind an den mit x x x gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereich (IV oder V) durchzuführen.
- 5.2 Auf sämtlichen nicht befestigten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist kulturfähiger, nicht belasteter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 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 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.

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten 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.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten die folgenden Festsetzungen:

Werbeanlagen sind lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig; Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

III. 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:

- Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung (Ingenieurbüro Barth, August 2001)
- Gutachten zur Oberflächenwasserversickerung (Ingenieurbüro Barth, August 2001)
- Probennahme und chemische Analytik (Ingenieurbüro Barth, März 2002)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Planung und Landschaft, April 2002)
- Lärmuntersuchung (Institut für Schallschutz, Juli 2002)

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. Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Die Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Auf Grund der vorhandenen Aufschüttung sind insbesondere auch Bauarbeiten im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken mit grenzständiger Bebauung (Mauern, Garagengebäude u.a.) in die gutachterliche Begleitung einzubeziehen und gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5. Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim

Das Plangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugsektors 25 des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Esse

Sämtliche Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen einer besonderen luft-rechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Bauanzeige.

6. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. 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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen (ohne die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ist gem. § 51 a LWG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

8. Städtebauliche Verträge

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

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.