

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der reinen Wohngebiete sind höchstens zwei Wohnungen 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 2 - WR 4 sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

Bezugspunkt Verkehrsfläche:

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren 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 fertig ausgebauten Belastungsfläche an der dem Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit dieser o. g. Flächenbegrenzung.

Pulldächer:

Bei Pulldächern ist an der dem First zugewandten Gebäudeseite die ab Oberkante Decke des 1. Obergeschosses senkrecht aufstehende Außenwand um mindestens 2 m versetzt hinter die darunter liegende Außenwand zurückzustellen. Die Traufhöhe wird bei Pulldächern auf der dem First gegenüberliegenden Gebäudeseite - unabhängig von der konkreten Lage etwa der Dachrinne - durch den Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand bestimmt.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 5 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

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

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

4.2 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsmüllstandorte sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsmüllstandorte) zulässig.

5. Natur und Landschaft

5.1 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.

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

Die Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist unter Gewährung einer durchgängigen mindestens 5 cm starken Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 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.

* ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorgungsträger (Private Wohnstraße) belastet sind und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Für die Hauptbaukörper sind lediglich Pult- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachneigung und Ausrichtung des Pultdaches zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können mit einem Flachdach ausgeführt werden. Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig. Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind nur 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 Doppelhäuser 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 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m ausgenommen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Grundstück des Kinderheimes "Haus Hoheneck" ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen erfasst. Es trägt die Bezeichnung "Anschüttung Kinderheim Honnschaftenstraße / Heidhauser Straße ", Ordnungs-Nr. 30/2.17.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Boden in Teilbereichen für eine Aufbereitung der Fläche zu Wohnungsbau und Gartenflächen in entsprechender Mächtigkeit ausgebaut, gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt und das Gelände aufbereitet worden.

IV. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06. 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).

2. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (ube, umweltbüro essen, 12.12.2003),
- Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, (Stadt Essen, Umweltamt, 30.09.2002),
- Bodengutachten, Stadt Essen (Chemisches Untersuchungsamt, 1993),
- Untersuchung der Bodenverhältnisse im Hinblick auf mögliche Altlasten (Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, August 2003),
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus (Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), 24.05.2000),
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Planentwurf Honnschaftenstraße/Friedrich-Küpper-Weg (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2002),
- Gesamtverkehrsuntersuchung zum motorisierten Individualverkehr (MIV) für Werden/Heidhausen (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Juni 2003).

3. Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und die entsprechenden Festsetzungen ist eine Studie zur Höhenentwicklung vom 01.12.2003, (Ausarbeitung der Trauf- und Firsthöhen, Keuper & Kindermann Architekten) des künftigen Geländes und der Bebauung basierend auf der Straßenplanung. Die Baureifmachung des Grundstücks erfolgt auf der Grundlage dieser Studie.

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 zulassen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßen- und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

6. Kampfmittel

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

7. Sonstige Hinweise

Die Gehölzstrukturen sowie deren natürliche Standorte sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.