

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

#### 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

#### 3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Gartenschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.

In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 dürfen Nebenanlagen ausschließlich im direkten Anschluss an Garagen und Wohngebäude errichtet werden dürfen.

### 4. Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,75 nicht überschritten werden.

4.2 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind Schnitthecken der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Liguster anzulegen. Begleitend zu den Schnitthecken sind Zäune als Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Josef-Hoeren-Straße sind insgesamt 9 standortgerechte Laubbäume gleicher Art der Arten Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Eberesche oder Amerikanische Stadt-Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

4.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume gleicher Art der Arten Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Eberesche oder Amerikanische Stadt-Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

4.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Dabei ist eine zweireihige Pflanzung (Pflanzabstand/ Reihenabstand je 1,5 m) aus 90 % Großsträuchern (Weißdorn, Hasel, Schlehe, verpflanzte Sträucher 60-100/ 100-150 cm) und 10 % mittelkronigen Bäumen (Vogelbeere, Hainbuche, Heister 200-250 cm) herzustellen.

## 5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit - - - gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss 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	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen 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. Landesrechtliche Festsetzungen

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

Für die allgemeinen Wohngebiete 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 Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer 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 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind Zwerchhäuser ausgenommen. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune 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 Standplätze von Müllbehältern sind zu begrünen.

### **III. Hinweise**

#### **1. 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 vom 10.10.1997).

#### **2. Gutachten**

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

- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 31.10.2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Regenwasserversickerung (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 03.11.2003)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Landschaftsbüro Haacken + Hammermann, 11. 08. 2004)
- Gutachten "Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr" (TÜV Nord Systems, 12.04.2006)

#### **3. Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadtarchäologie Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde), hinzuweisen.

#### **4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten ist gem. § 51a LWG über eine Rückhalte mulde ortsnah in den Graitengraben einzuleiten.

#### **5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen auf schriftlichen Antrag von der Stadt Essen in Abstimmung mit den Stadtwerken Essen AG zugelassen werden.

#### **6. Städtebauliche Verträge**

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen

#### **7. Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser), zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - 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.