

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen" (N) zulässig.

1.2 Stellplätze / Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

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

Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter" (GM) zulässig.

2. Natur und Landschaft

2.1 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.

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

- Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorhandene Hecke ist dauerhaft mit einer Mindestbreite von 50 cm und Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzungen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)³

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.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° - 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und Dachneigung zu übernehmen. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand halten.

1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.

³ Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht" gekennzeichnet. Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tages-/oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Bei der Bebauung können besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

IV. Hinweise

1. Kampfmittel

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

2. Einleitung von Grundwasser

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.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine vollständige Versickerung nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

5. Gutachten

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

- Baugrundgutachten Wohnbebauung Bernhardstraße / Viehauser Berg in Essen-Fischlaken, Borchert + Lange, 27.04.2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, BKR Essen, 2005
- Altlastenuntersuchung, Borchert + Lange, 2005

6. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:

- Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

7. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 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)

8. Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen - Abt. Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.

9. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderen Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen. (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.)