

Bebauungsplan

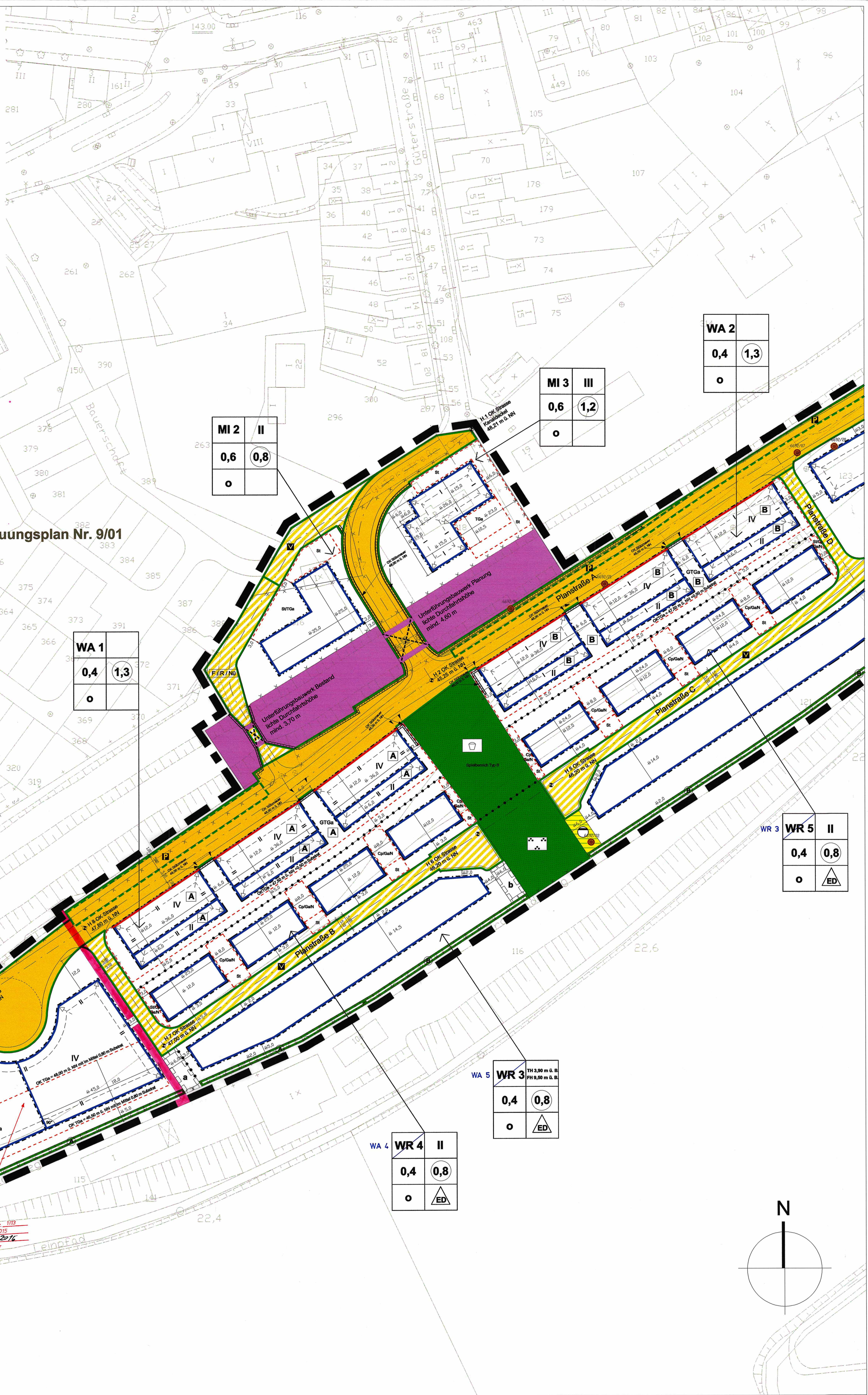
Promenadenweg / Güterstraße

Stadtbezirk IX Essen-Kettwig
Stadtteil Kettwig
Gemarkung 71
Flur 1:500

Verfasser: JANKOWSKI ARCHITECTEN STADTPLANER DWB
FÜRST-POCKLER-STRASSE 36
50935 KÖLN

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet...

Essen, den 10.05.2004
Der Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/01
Bachstraße / Güterstraße

MI 1 table with values 0,6 and 1,2

WA 1 table with values 0,4 and 1,3

MI 2 table with values 0,6 and 0,8

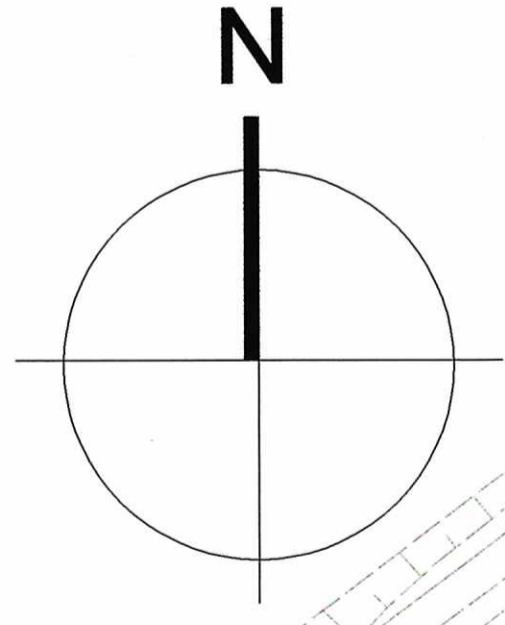
MI 3 table with values 0,6 and 1,2

WA 2 table with values 0,4 and 1,3

WR 5 table with values 0,4 and 0,8

WR 3 table with values 0,4 and 0,8

WR 4 table with values 0,4 and 0,8



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (WR, WA, MI)
Maß der baulichen Nutzung (0,8, 0,4, II)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (o, g, ü.B., ü.NN)

- TH (Höhe)
FH (Fläche)
GH (Gebäudehöhe)
OK (Oberkante)
Bauweise (o, g)
Verkehrsflächen (Stadtecke, Sparten)

- F/R/N (Fußgänger)
F/R/N/D (Fußgänger, Radfahrer)
Öffentliche Parkeinhalte
Verkehrsbekämpfungsfläche
Einzelbereich

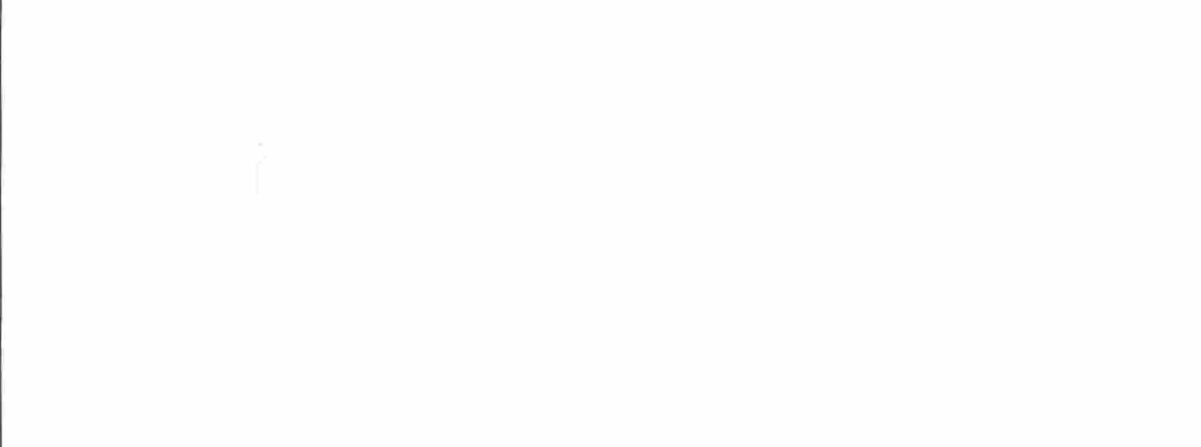
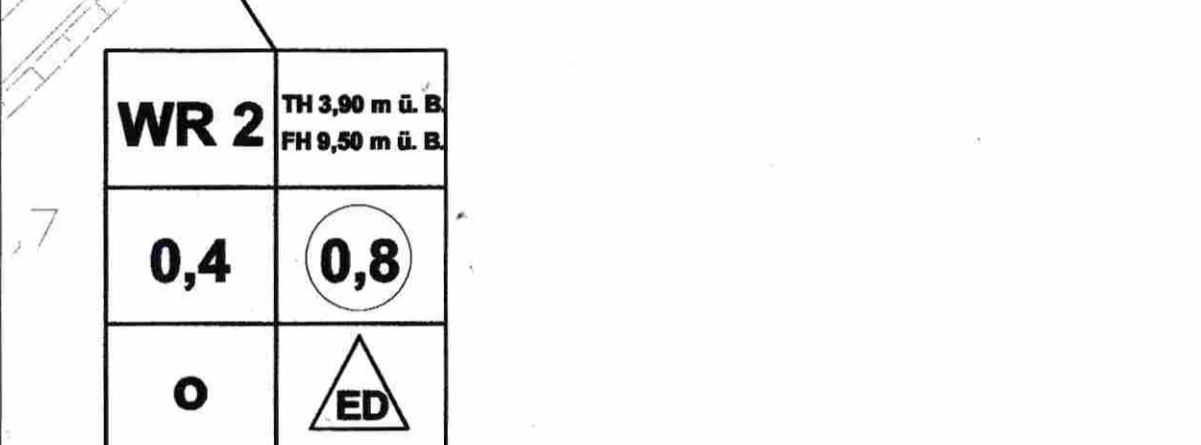
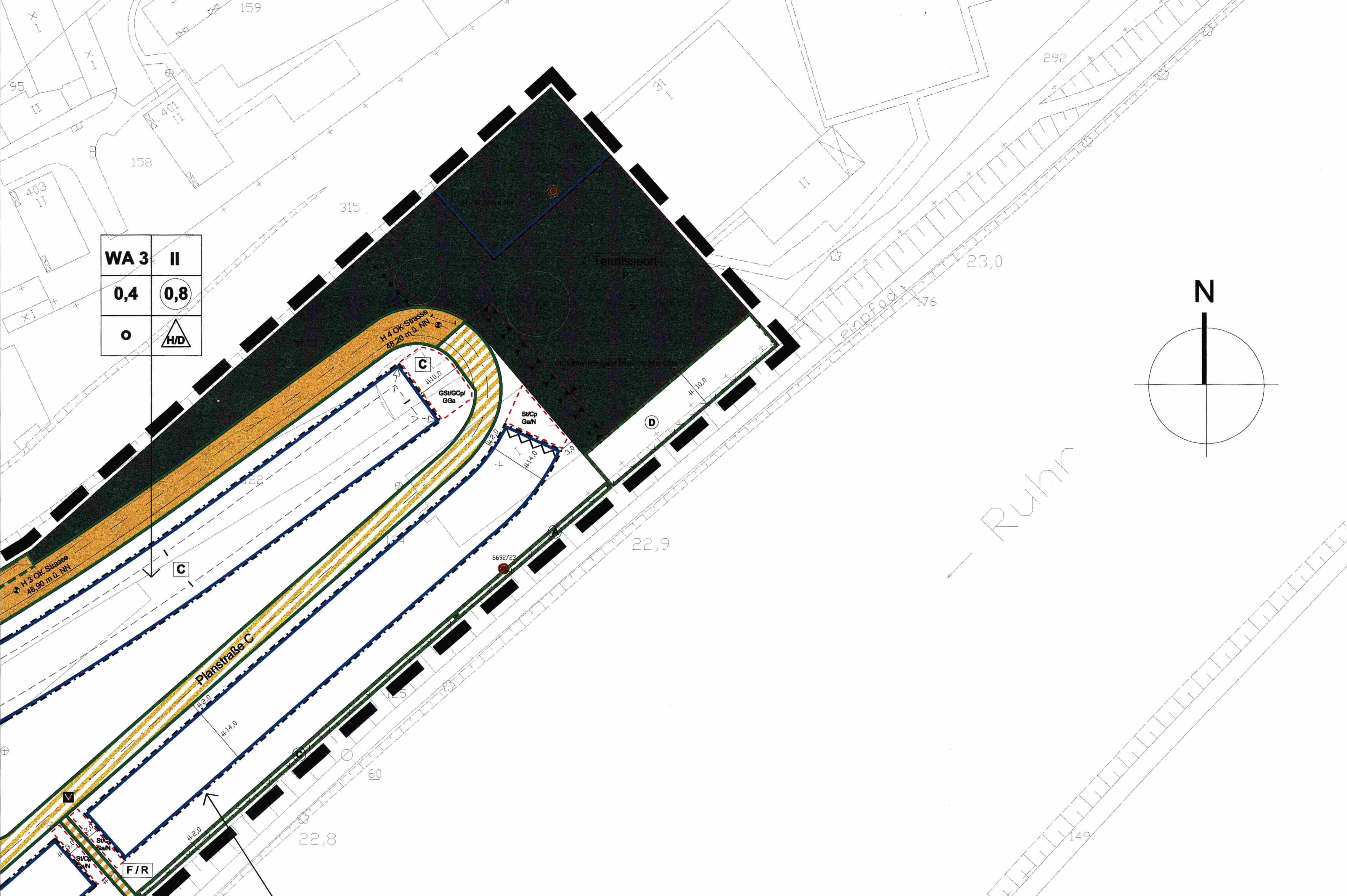
- Zweckbestimmung (Abwasser, Grünflächen, Spielplatz, Sportanlagen)
Grünflächen (öffentliche, private)
Sportanlagen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze/Tiefgaragen
Flächen für Carport/Garagen/Nebenanlagen
Zuordnung von Gemeinschaftsflächen

- Stützmauer
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Nachrichtliche Übernahmen
Sonstige Signaturen
Kennzeichnungen



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Höhere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 9 sind die nach § 4 Abs. 3 BauVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 BauVO).

1.1.2 Mischgebiete MI
 In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstäden weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauVO).

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBO)
 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 9 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO) sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5
 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 9 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauBO)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauVO) WR 3 sowie WA 4 und WA 5
 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 9 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauBO)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

3.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauBO)
 Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3.4 Natur und Landschaft

3.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauBO)
 Die private Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführungsplanung ist mit "Grün" und "Grün" abzustimmen.

3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauBO)
 6.2.1 Ein 2,0 m breiter Streifen im Bereich der Baugruben MI 1 und WR 1 - WR 3, bzw. ein 10,0 m breiter Streifen im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen "Tennisport", entlang der südlichen Plangebietsgrenze, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, befestigte Flächen, Versiegelungen, Nebenanlagen und Abgrabungen des Geländes nicht zulässig. Bei Pflegearbeiten darf die Höhe der vorhandenen, ergänzten oder neugepflanzten Hecke 1,50 m nicht überschreiten. Begleitende Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe auf der der Bebauung zugewandten Seite der Hecke zulässig. Die vorgenannten Regelungen sind an die spätere Eigentümer im Kaufvertrag verbindlich weiterzugeben. Für die in folgende Abschnitte gegliederte Fläche ist als Maßnahme zur Eingrünung des Siedlungsrandes folgendes festgesetzt:

Abschnitt A
 Die dauerhafte Erhaltung der Hecke aus Weißdorn im Randbereich der Mischgebiete MI 1 und der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 3. Ausfälle von Pflanzen durch Rückschnitt der vorhandenen Hecke sind durch gleichartige (1-reihige) Neupflanzungen zu ersetzen (Pflanzenart: Weißdorn).

Abschnitt B
 Ergänzung der vorhandenen Hecke aus Halibuche im Randbereich der Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 zu einer geschlossenen Pflanzung. Die Ergänzung der vorhandenen, lückenhaften Hecke ist mit Halibuchen (1-reihig) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Abschnitt C
 Die Neupflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Hecke aus Weißdorn im Randbereich der Mischgebiete MI 1 und des Reinen Wohngebietes WR 1.

Abschnitt D
 Auf einer Breite von 10,00 m wird die Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche festgesetzt, die an die private Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen "Tennisport", angrenzt. Die Fläche wird der natürlichen Entwicklung (Streuholz) überlassen. Das Zurückschneiden der vorhandenen Weißdornhecke ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Pflanzqualität für die Abschnitte A-C: Strauch, Heister, Heckenpflanze oder Solitär, mind. 2 x verschult, mit Ballen, mind. 150 - 175 cm Höhe, einreihige Pflanzung mit mind. 3 Stück pro Pflanz.

Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind insgesamt vom Investor herzustellen und per kaufvertraglicher Regelung an die spätere Eigentümer zu übergeben.

6.2.2 Offene private Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflusswert von 0,7 nicht überschritten werden.

6.2.3 Bei größeren Stellplatzanlagen im Bereich der öffentlichen Parkflächen und innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen "Tennisport", ist das Niederschlagswasser über belebte Bodenzone oder gleichwertig zu versickern.

6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauBO)

6.3.1 Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stell- bzw. Parkplätze ein Baum zu pflanzen, Hochstamm, mind. 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden). Die Baumsetze müssen eine Mindestgröße von 4,0 m besitzen. Die Fläche ist als Schotterrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ferner sind Vorrichtungen zum Anfahrtschutz der Bäume einzubauen. Hinsichtlich der Auswahl sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu beachten.

6.3.2 Die Lärmschutzwand im Bereich der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen "Tennisport", die Stützmauern im Bereich der neuen Bahnanführung und die Tiefgaragenstützmauern südlich der Planstraße A sind je 2,0 m mit selbststimmenden Pflanzen wie Efeu oder Wilder Wein, Pflanzgröße mind. 100 cm, zu verschulen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzbrett muss eine Größe von mind. 40 x 40 cm besitzen.

6.3.3 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen in den Baugebieten WA 1, WA 2 sowie in den Baugebieten MI 2 und MI 3 sind, sofern dort Tiefgaragen errichtet werden, mindestens 0,50 m, im MI 1 mit im Mittel 0,30 m Bodenniveau zu überdecken und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

6.3.4 Flachdächer von Garagen und Carports sind unter Verwendung einer mindestens 5,0 cm starken, fachgerecht aufgetragenen Bodenabstrichschicht mindestens extern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

7. Immissionsschutz

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

Zum Schutz gegen Lärmwirkungen sind passive Lärmvorkehrungen an den durch die Signatur gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Es sind dort keine Aufnahmestellen mit Fenstern anzuordnen. Sofern nicht durch Grundwasseranordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenwänden mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Ziffern, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - erfüllen. Das jeweilige Schalldämm-Maß beträgt:

Lärmpegelbereich und Räume in Wohnungen u.ä.	Schalldämm-Maß für Außenwände dBA	Schalldämm-Maß für Außenwände dBA
I	30	-
II	30	30

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauBO NRW)

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

1.1.1 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaugruppen sind mit gleicher Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe und in Form, Gestalt, Farbe und Material einheitlich beziehungsweise mit Verkleid- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Es ist ausschließlich die Verwendung gleicher bzw. einheitlicher Materialien, Farben und Fassadenteile zulässig. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baulinien gestalterisch unterordnen und dies durch Muster nachgewiesen und der Abweichung im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt wird.

1.2.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von den Ortsgängen, bei Doppel- und Reihenhäusern auch von den Gebäudetriften, mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Brüstungen von Giebeln sind in den Dachschichten unterzubringen. Dachaufbauten und -einrisse in ausgebauten Spitzböden und übereinanderliegende Giebeln sind unzulässig. Brüstungen von Giebeln und Dachschichten sind in den Dachschichten unterzubringen.

1.2.3 Anwesenstypische Häuser (Doppel- und Reihenhäuser) sind als zusammenhängende Baugruppen zu errichten. Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfasaden beziehungsweise mit Verkleid- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Es ist ausschließlich die Verwendung gleicher bzw. einheitlicher Materialien, Farben und Fassadenteile zulässig. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baulinien gestalterisch unterordnen und dies durch Muster nachgewiesen und der Abweichung im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt wird.

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

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken 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 die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen. Die Einfriedung der Grundstücke entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1.6.2.1 geregelt.

1.4 Werbeanlagen (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauBO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Putzfassaden zulässig. Eine Beschilderung bzw. Wegweisung zu ansässigen Firmen bleibt hiervon ausgenommen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

2. Festsetzung nach Landeswassergesetz (§ 61a LWG NRW)

Das in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 und WA 1 - WA 5 und in dem Mischgebiet MI 1 anfallende Niederschlagswasser ist in die Ruhr einzuleiten. Es besteht ein Anschlussverbot zur getrennten Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßenflächen und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt über zwei geschlossene Systeme im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des verbindlichen Fuß-/Radweges zwischen Planstraße C und Promenadenweg, die durch jeweils eine Rückstauplatte sowie je eine Hochwasserstiche innerhalb der geplanten Schächte gegen Hochwasser gesichert werden können.

III. Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 BauBO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altanlagen der Stadt Essen aufgeführt. Für Baurealmflächen zu Wohnungsbau- und Gartenwecken und für einen Kinderspielbereich sind die Vorgaben des genehmigten Sanierungsplans des Ingenieurbüros Kögler, Juni 2003, einzuhalten. Da in der Nähe der Grundwasserstände GW 32 (6692/20) in der Hochbauebene eine KW - Belastung ermittelt wurde, ergibt sich somit ein Handlungsbedarf. Hierzu sind Festlegungen in dem o.g. Sanierungsplan getroffen. Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen können jedoch Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dabei ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzuheben.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Planfestgestellte Bahntrasse

Die planfestgestellte Trasse S-Bahn-Linie 6 der Deutschen Bahn, Essen - Düsseldorf - Köln ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen.

V. Hinweise

1. Verträge

Zwischen der Stadt Essen und den Investoren werden folgende Verträge geschlossen:

- Erschließungsvertrag
- Städtischer Vertrag
- Vertrag/Kreuzungsvereinbarung zum Unterführungsbaueck

2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

Für Spielplätze, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitstellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).

3. Gutachten

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

- Markman & Moll / M. Schult, Essen-Kettwig, Betriebsgrundstücke: Güterstraße 21 / 21c in Essen Kettwig, I. Gefährdungsabschätzung, II. Gebäudemaßnahmen, IV. Abschätzung der Wertminderung durch Industrieüberprüfung des Ing.-Büro für Erd-, Fels- und Grundbau, Dipl.-Ing. J.J. Kögler, Essen, vom Februar 1999
- Auf der Grundlage mehrerer Gutachten, deren wesentliche Inhalt und wesentliche Bestandteil des Sanierungsplans sind, wurde vom Ingenieurbüro Kögler der Sanierungsplan vom Juni 2003 erstellt.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros Wünderlich Landschaftsarchitekten, Düsseldorf vom 15. Dezember 2003
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Promenadenweg / Güterstraße durch geow. Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, Essen vom September 2002, Ergänzung November 2003
- Schallschutzgutachten für den Entwurf zum Bebauungsplan Essen-Kettwig-Ruhrstr. erstellt vom Institut für Lärmschutz Düsseldorf von Dezember 2003.

4. Umgang mit Bodenkennlinien

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodenkennlinien nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenkennlinien und -denkmäler entdeckt werden. Bodenkennlinien und Fundamente sind zunächst unverändert zu halten. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen.

5. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Ruhr führt durch das Überschwemmungsgebiet der Ruhr und bedarf der Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz (LWG).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ruhr ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Behörde einzuholen.

6. Bodenschutz (Vorbehalt des anfallenden Bodenaushubs)

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Der anfallende Bodenaushub soll nach den nutzungsergänzenden Festlegungen des Sanierungsplans (Ingenieurbüro Kögler, Juni 2003) im Zuge der Baurealmplanung im Gebiet untergebracht werden. Ist ein Wiederaufbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzuziehen. Bauschutt und kontaminiertes Bodenaushubmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend den Empfehlungen des Sanierungsplans zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführten Maßnahmen (Verwertung / Beseitigung) sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet ist nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingetrag werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Essen Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bundeswehr der Stadt Essen 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 - anzufragen über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrungen 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 der Stadt Essen zu benachrichtigen.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens im Bereich der Mischgebiete MI 2 und MI 3 eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässt und die Einleitung in die Ruhr aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen und der Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

9. Grundwasser

Die Gründungsmaßnahmen der Gebäude mit einer einfachen Unterkellerung tangieren nicht den Grundwasserspiegel (max. Messwert: 43,70 m ü. NN). Der im Bereich der geplanten Unterführung gemessene Höchstwasserstand von 43,27 m ü. NN liegt unterhalb der max. Tiefe der Unterkellerung. Bei der Ausführung der geplanten Bodenabschließungsmaßnahmen ist zu beachten, dass in Extrempositionen (Böschung der Ruhr, stark ansteigende Niederschlags- u. Abwasserleitungen) der Abstand von weniger als 1,0 m zum Grundwasserspiegel vorliegt. Auf das bauerweckbezogene Baugrunderfordernis des Ingenieurbüros Kögler und auf den Sanierungsplan wird verwiesen.

10. Grundwasserzustellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwasserzestellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu halten bzw. zu ersetzen. Das Grundwasser ist weiterhin zu beobachten, um zu kontrollieren, ob die Rückbaumaßnahmen bzw. die Maßnahmen zur Sanierung lokaler Bodenverunreinigungen dauerhaft zu ausreichenden Verminderungen der festgestellten qualitativen Grundwasserbeeinträchtigungen führen werden.

11. Anpflanzung und Sicherung von Bäumen

Anpflanzungen an der Grenze zu den Betriebsgrundstücken der Deutschen Bahn sind mit der DB Netz AG, Niederlassung Duisburg besonders abzustimmen. Straßenbaumpflanzungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen. Zu beachten ist bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen die Baumschutzsatzung und die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-10, Abschn. 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

12. Sonstige Hinweise

Die DB Netz AG ist bei allen Bauanträgen im Bereich von 20 m gemessen ab Traasenlinie zu beteiligen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplans		Zweckbestimmung:		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBO)		Nachrichtliche Übernahmen	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO, §§ 1 bis 11 BauVO	TH 3,00 m ü. B.B. = Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Baugruben	nur Hauptgruppen und Doppelhäuser zulässig	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Erhaltung von Bäumen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
WR Reine Wohngebiete	FH 8,00 m ü. B.B. = Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Baugruben	Baulinie	Fußgänger- und Radfahrbereich	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBO	Grünflächen	Grünflächen	Grünflächen
WA Allgemeine Wohngebiete	GH 57,20 m ü. B.N. = Gebäuhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalnull	Baugrenze	Fußgänger-, Radfahrbereich und Notberiefahrt	Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen
MI Mischgebiete	OK 48,00 m ü. B.N. = Oberkante als Höchstmaß in Meter über Normalnull	OK	OK	OK	OK	OK	OK
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO, §§ 16 bis 21 BauVO	OK 56,50 m ü. B.N. = Oberkante in Meter über Normalnull, zwingend	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBO, §§ 22, 23 BauVO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
Ü. B. über Baugruben Verschiefbare	0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4	O Offene Bauweise	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II	0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,8	g Geschlossene Bauweise	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
Ü. NN über Normalnull	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO
			Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO	Verkehrs