



I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 2.1.1 Bezugspunkt Verkehrsfäche:
 - 2.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis zu maximal 2 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie mindestens 2 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abtrocknen. (§ 18 Abs. 6 BauNVO)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 3.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - 5 sind Luftdampfsperren außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Anlagen sind an Straßenverkehrsflächen, Verkehrsberührender Bereich mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 In den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 5.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.1.1 Siedlungsrandbegrünung im Garten
 - 5.1.2 Begrünung von Flachdächern
 - 5.1.3 Begrünung von Tiefgaragen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 6.1 Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Freihaltung Versickerungsflächen werden wie folgt näher bestimmt:
 - 6.2 In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind bei Gebäuden und Tiefgaragen, die an die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Freihaltung Versickerungsflächen angrenzen, bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Starkregenrisiko vorzuziehen. Geeignete bauliche und technische Maßnahmen, die das Eindringen von Wasser in das Gebäude verhindern (beispielsweise Verschluss- bzw. Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenstern, Tür- und sonstigen Wandöffnungen sowie Gebäudeabdichtung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 (4) BauGB)
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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

- Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)
 - 1.1 Nutzung und Gestaltung un bebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 - 1.1.1 Vorgärten (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 - 1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
 - Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Vor der Baufreimachung sind weitgehende Erkundungs- und ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenrechtlicher Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Bei Baumaßnahmen ist den Hinweisen und Vorgaben der eingeschalteten, gemäß § 96 Verordnung von der Bergbaubehörde öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu folgen. Nähere Informationen sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, erhältlich.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilfläche B) durch Signatur (X Linie) gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 30/2.15 „Verfüllung ehemaliger Barsackenlager Jacobsallee“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die aber der festgesetzten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen steht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

IV. Hinweise

- Relevante Unterlagen
 - Stämliche bei der Planung aufgenommene Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutscherhof, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem beruflichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- Gutachten
 - Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
 - 1. Überarbeitung Lärmgutachten für den B-Plan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“, Essen vom 23.09.2024, Verf.: Ingenieurbüro Stöcker, Akustik/Bauphysik/Umweltschutz.
 - 2. VerkehrsunTERSUCHUNG für den B-Plan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“ in Essen Heihausen vom 12.03.2024, Verf.: Rudolf Katter Verkehrsingenieur GmbH
 - 3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung der Stadt Essen vom April 2024, Verf.: umweltbüro essens, Bode und Partner GbR
 - 4. Bodenuntersuchungen Teilfläche (A)
 - 5. TA 1 Gutachterlicher Bericht des damaligen Standes 62-2 (Geol.) vom 03.05.1963
 - 6. TA 2 Gutachterlicher Bericht 62-8 vom 27.09.1969
 - 7. TA 3 Bodenuntersuchungen CGI vom August 1991
 - 8. TA 4 Stellungnahme 59-4 vom 16.04.2002
 - 9. TA 5 Stellungnahme Versickerungsversuche 59-4 vom 24.01.2005 und 29.08.2005
 - 10. Bergschadenrechtliche Risikoanalyse zu den Nachwirkungsmaßnahmen des ehemaligen Bergbaus vom 31.07.2024, Verf.: Seiboth Ingenieure
 - 11. Bodenuntersuchungen Teilfläche (B)
 - 12. TA 1 gutachterlicher Bericht FB 62-8 vom 30.05.1969
 - 13. TB 2 Bodenuntersuchungen CGI vom Januar 1991

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bekanntmachung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 26.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 11/04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO veröffentlicht worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustandsgemacht.

Essen, den 24.03.2025
Der Oberbürgermeister

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Garagen

Tiefgarage

Gemeinschaftsanlagen für Abfall

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Vorgärten

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Sonstige Signaturen

Messungslinie

STADT ESSEN

Bestandsgang vom August 2023

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugsystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

- Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736) in der derzeit gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesbauordnung (LBO) (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesbauordnung (LBO) vom 01.01.2016 (GV NRW S. 659) in der derzeit gültigen Fassung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 924) in der derzeit gültigen Fassung

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2004 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan "Barkhovenallee / Jacobsallee"

11/04

Blatt 1

Essen, den 26.04.2025
Der Oberbürgermeister

Stadtbezirk IX

Stadtteil Heidhausen

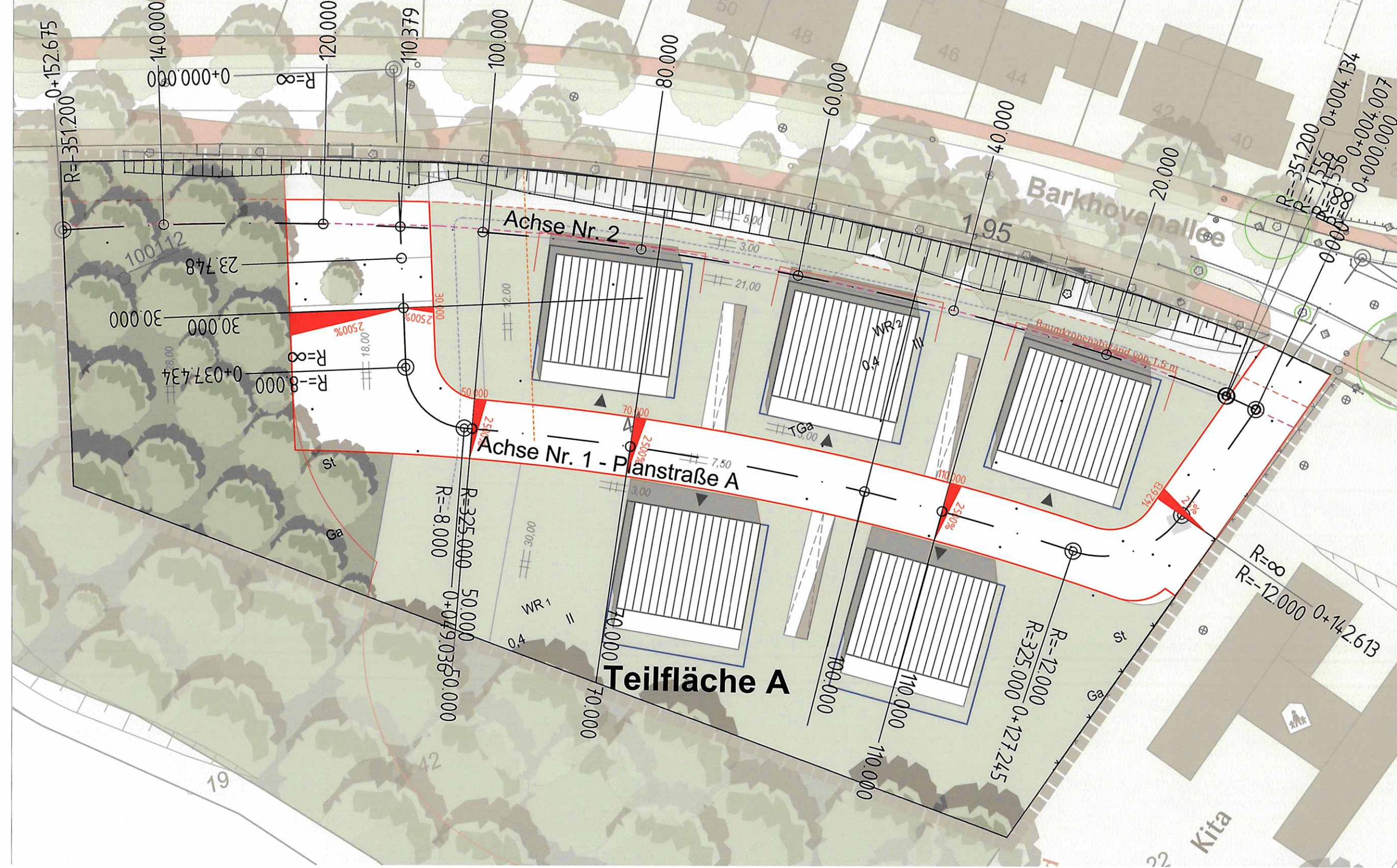
Maßstab 1:500 im Lagebezugsystem ETRS89/UTM

Beschleunigung

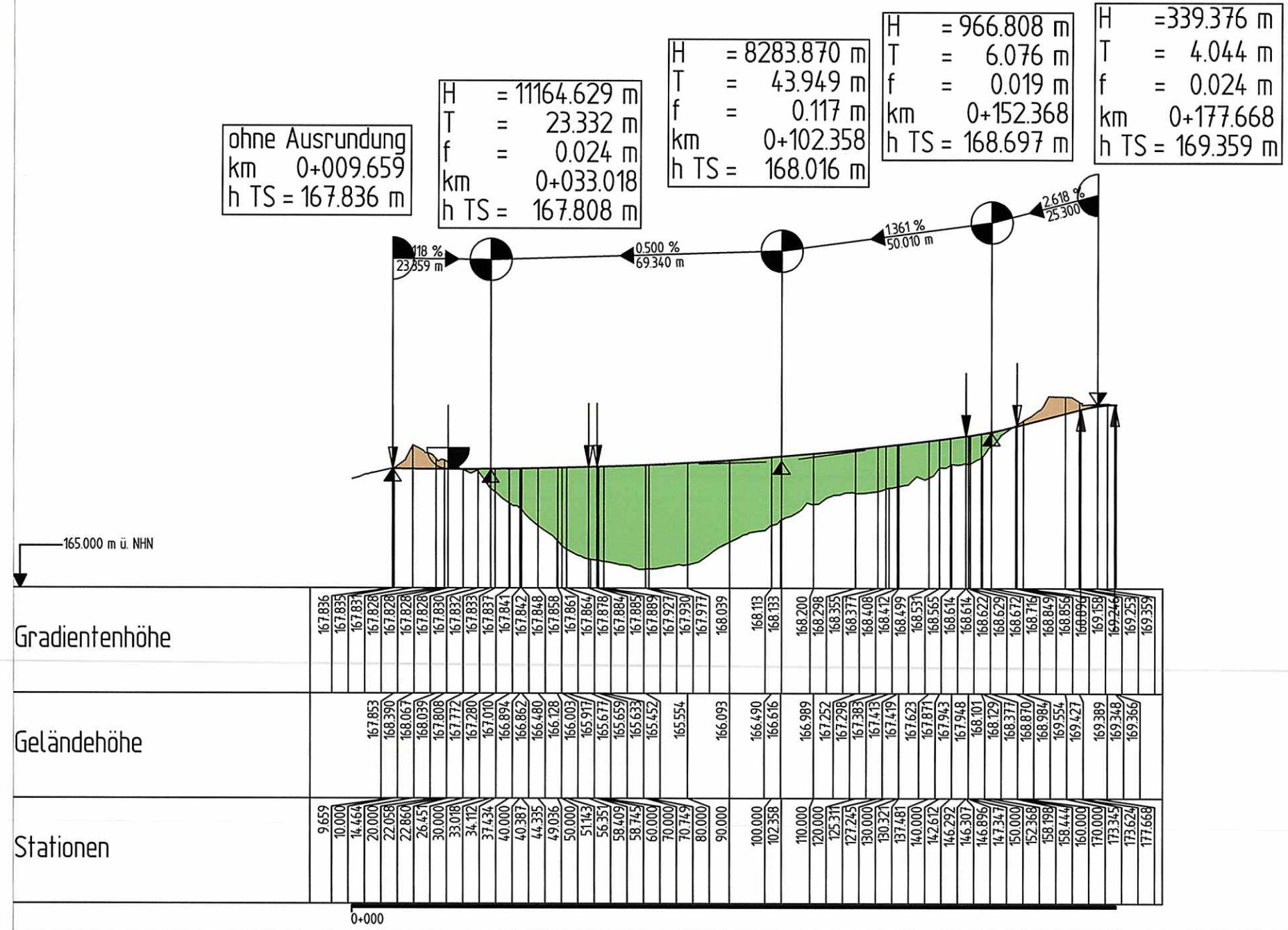
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3

Lageplan
Maßstab 1:500



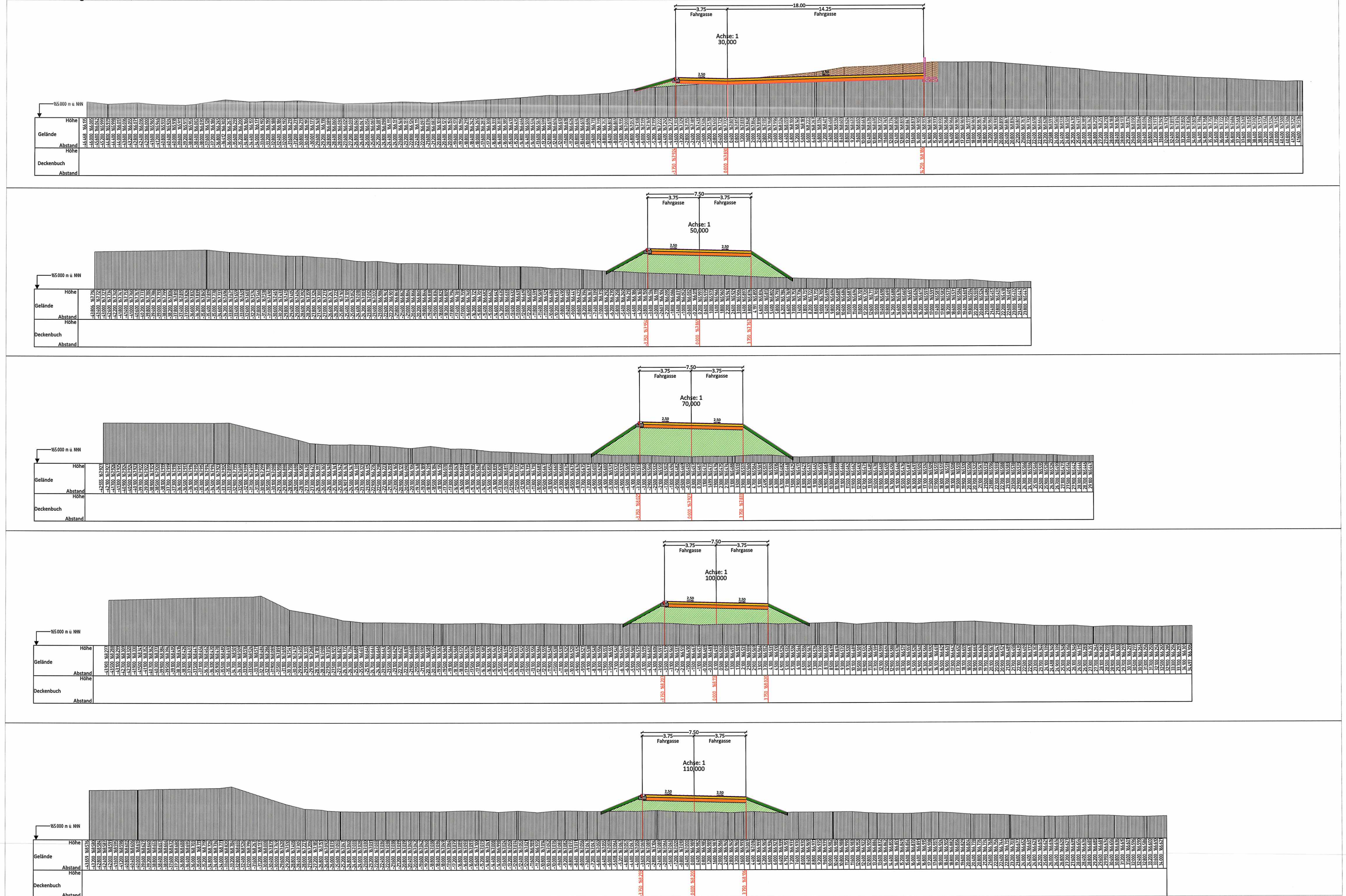
Längsschnitt Achse 1
öffentliche Mischverkehrsfläche
Maßstab Längen 1:1000, Maßstab Höhen 1:100



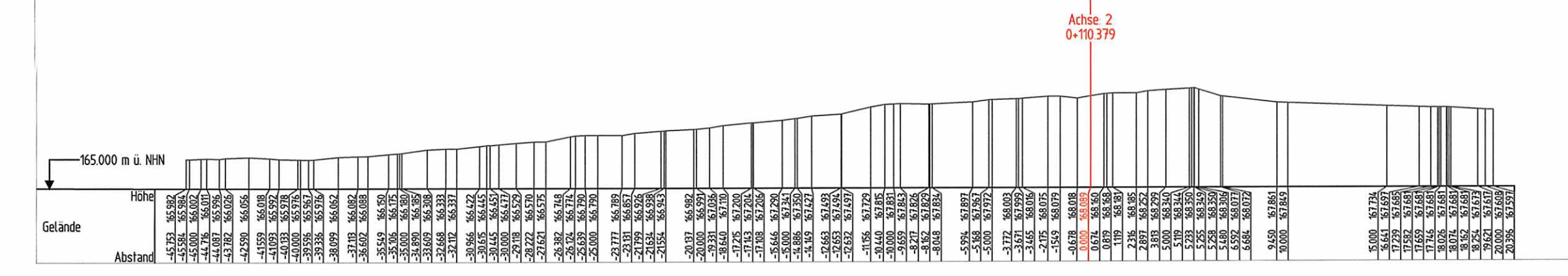
Geländeschnitt Achse 2



Querschnitt Achse 1 (Stationen: 30.00 m, 50.00 m, 70.00 m, 100.00 m, 110.00 m)
Maßstab Längen 1:150, Maßstab Höhen 1:15



Querschnitt Achse 2 (Station 110.379 m / Schnittpkt. mit Achse 1)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Im Lageplan</p> <p>--- Straßenachse</p> <p>--- Straßenbegrenzungslinie</p> <p>□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p>	<p>Im Längsschnitt</p> <p>■ Auftrag</p> <p>■ Abtrag</p> <p>⬆ Kuppenhochpunkt / Wannentiefpunkt</p> <p>⬇ Beginn / Ende Ausrundung</p> <p>⬆ Tangentenschnittpunkt</p>	<p>Im Querschnitt</p> <p>— Gelände</p> <p>— Deckenbuch</p> <p>— Planung</p> <p>■ Oberboden - Auftrag</p> <p>■ Asphaltdeckschicht</p> <p>■ Asphalttragschicht</p> <p>■ Stein</p> <p>■ Betonsockel für Stein</p> <p>■ Frostschutz</p> <p>— Oberkante Planum</p> <p>■ Erdaufrag</p> <p>■ Erdabtrag</p> <p>■ Rinnensteine</p> <p>■ Winkelstützmauer (bewehrt)</p>
--	--	--

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am **26.02.2025** den Bebauungsplan Nr.11/04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bebauungsplangestaltungsgesetz (BauPG) der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß aufgestellt worden.
Essen, den **04.03.2025**
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom **24.03.2025** veröffentlicht worden.
Essen, den **24.03.2025**
Der Oberbürgermeister

Liegenschaftskarte
Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturregister NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.
Bestandsangaben vom Juni 2020

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonierungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2642) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 22.07.1999 (BGBl. I S. 1564) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
"Barkhovenallee / Jacobsallee"

vom **13.03.2025**

Stadtbezirk IX
Stadtteil Heidhausen
Maßstab im Lageplan

Ordnungs-Nr. **11/04**
Blatt **2**

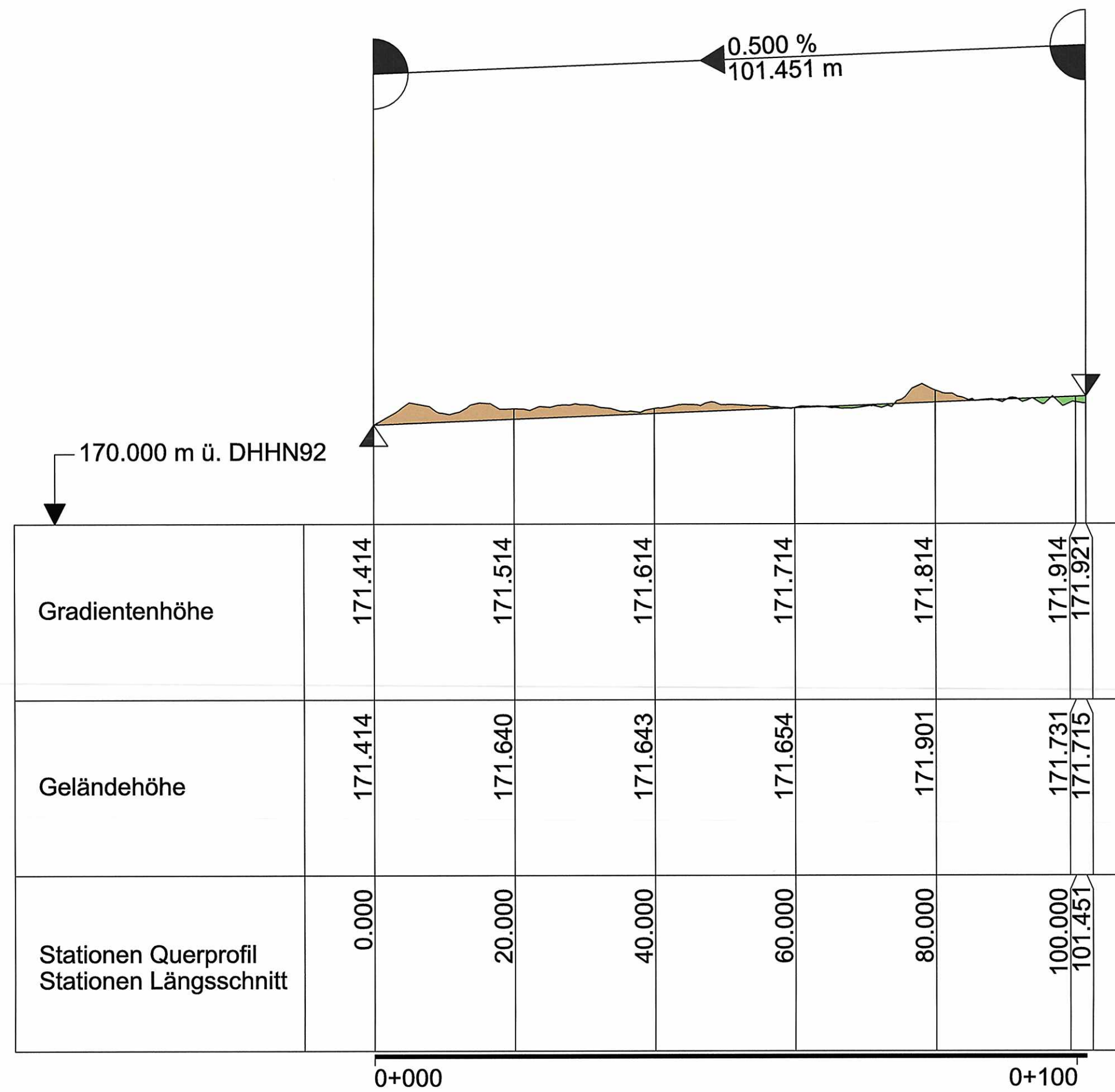
Beschneigung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt

Essen, den **04.03.2025**
Der Oberbürgermeister

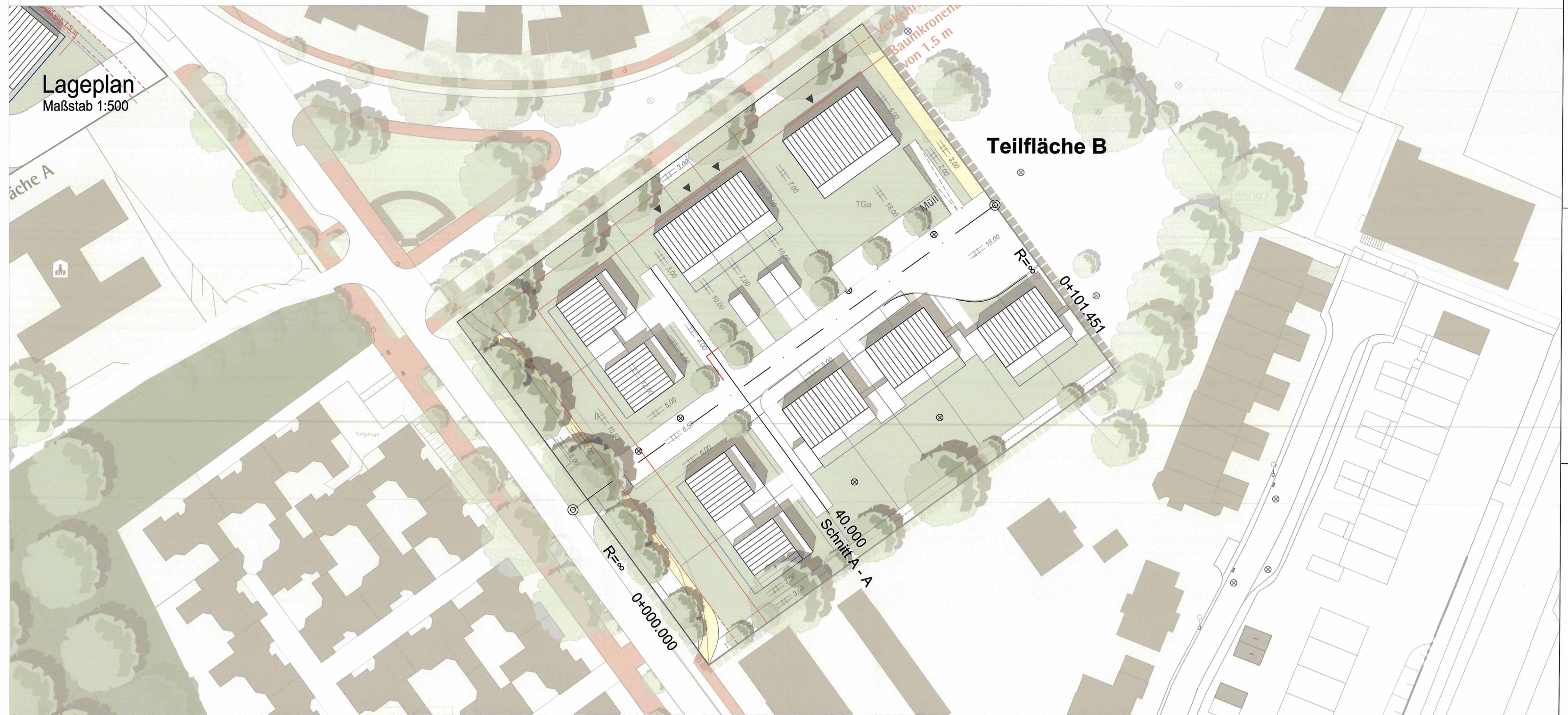
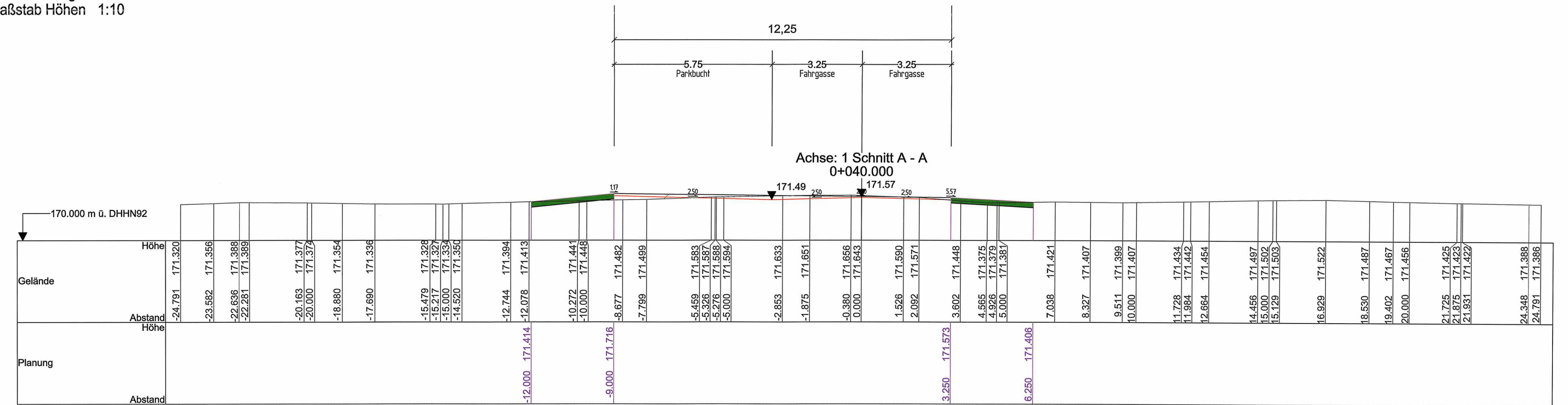
Längsschnitt
öffentliche Mischverkehrsfläche
Maßstab Längen 1:500
Maßstab Höhen 1:50

ohne Ausrundung
km 0+000.000
h TS = 171.414 m

ohne Ausrundung
km 0+101.451
h TS = 171.921 m



Querschnitt A - A
Maßstab Längen 1:100
Maßstab Höhen 1:10



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Im Lageplan	Im Längsschnitt	Im Querschnitt
<ul style="list-style-type: none"> --- Straßenachse — Straßenbegrenzungslinie ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auftrag ■ Abtrag ⬆ Kuppenhochpunkt / Wannentiefpunkt ⬇ Beginn / Ende Ausrundung ⬆ Tangentenschnittpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> — Gelände — Deckenbuch — Planung ■ Oberboden - Auftrag
	<ul style="list-style-type: none"> H = Ausrundungshalbmesser (m) T = Tangentenslänge (m) f = Bogenstich in (m) km Station h TS = Höhe Tangentenschnittpunkt (müNN) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Gefällewechsel ↔ Gefälleangabe in % und Länge 	

Liegenschaftskarte
Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signalkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modernisierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.
Bestandsangaben vom Juni 2020

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BaunVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN
Bebauungsplan
"Barkhovenallee / Jacobsallee"
vom 13.03.2025

Stadtbezirk IX
Stadtteil Heidhausen
Maßstab im Lageplan

Ordnungs-Nr. **11/04**
Blatt **3**

Beschneidung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschnitten. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 11/04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 04.03.2025
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24.03.2025 veröffentlicht worden.
Essen, den 24.03.2025
Der Oberbürgermeister
IA
Krone

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Straßen und Verkehr, Planung und Bau, Objektplanung Straße