Erstausfertigung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5-6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen -Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3 und 4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Stellplätze, Carports, Garagen (§ 12 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhe bei den 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.

2.2 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an der zugeordneten Gemeinschaftsanlage GGA/GST A, B, C hinzuzurechnen.

3. Natur und Landschaft

3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. 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 ⊢III III⊣ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.
Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel-bereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30

In den Lärmpegelbereichen III 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.

Hinweis:
Im Plangebiet sollten auch außerhalb des Lärmpegelbereiches III im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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)
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- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) 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)
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit der gleichen Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.

Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur mit einem Flachdach zulässig.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.

Zum Schutz vor Trampelfaden und Müllablagerungen sind die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und 5 zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit einer Heckenpflanzung und einem Zaun bis zu 1,50 m Höhe einzufrieden.

1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Stützmauern oder Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind generell nur mit einer Höhe geringer als 1,00 m zulässig.

Im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Geländeunterschiede nur durch Böschungen oder Gabionen zulässig.

III. Hinweise

1. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Vorgutachterlicher Bericht über die Baugrundverhältnisse, Stadt Essen, 23.11.1961;
- Ergänzung zum Gutachterlichen Bericht vom 23.11.1961 erstellt im Februar 1963;
- Gutachten über die baugrund- und bergbaulichen Verhältnisse sowie bergbauliche Stellungnahme, Stadt Essen, Januar 1989;
- Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Neustraße, Umweltamt, Abt. Geologie Stadt Essen, August 2008;
- Solar + energetische Bewertung und Optimierung Bebauungskonzept „Neustraße", SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki, Stuttgart, 30.09.2008;
- Energiekonzept Bebauungsplan "Neustraße/Heegstraße" technisch -, wirtschaftliches Konzept, Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft,13.07.2010;
- Lärmschutzgutachten B-Plan 3/08 „Neustraße" in Essen Bergeborbeck, afi Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 12.11.2008;
- Stellungnahme zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange einschließlich Artenschutzprüfung, Grün und Gruga, Stadt Essen, Umweltamt ULB, Stadt Essen, 08.06.2010.

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

2. 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 Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380).

3. Umgang mit Niederschlagswasser
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen von Gartenhäuschen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

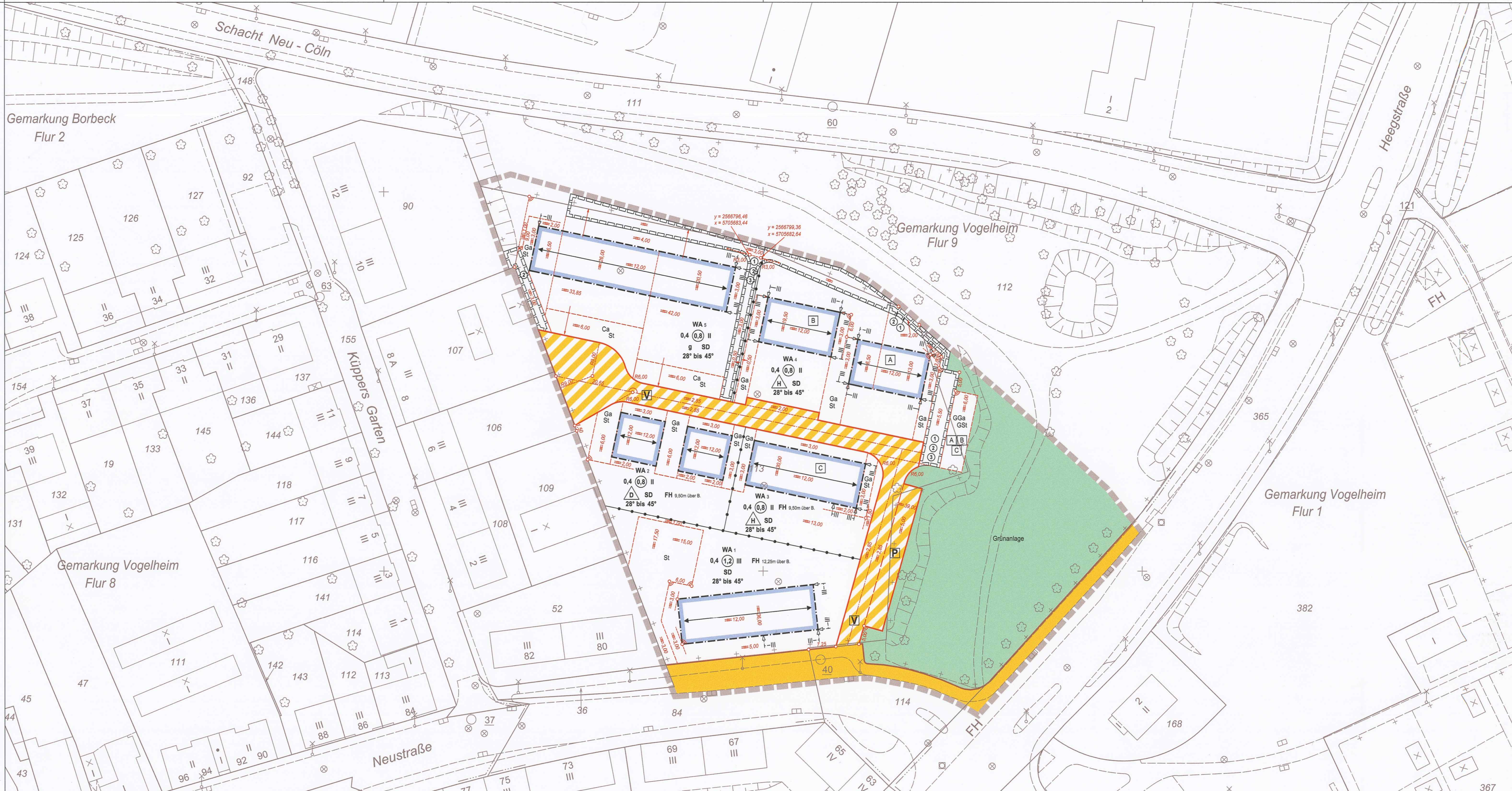
4. Einleitung von Grundwasser
Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

5. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln im Boden kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.Bsp. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sind die zuständigen Ordnungsbehörden unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub / Bodenauftrag
Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist aufgrund der punktuell vorgefundenen Bodenbelastung, der geplanten sensiblen Nutzung und insbesondere der unmittelbar angrenzenden altlastverdächtigen Fläche "Zeche Neu-Coeln, Schachtanlage 1,2" mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.
In sämtlichen von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist, ggf. durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch bzw. durch eine Kombination hiervon, sicherzustellen, dass hier in Abhängigkeit der sensiblen Nutzung in einer Stärke von mindestens 0,1 m (z.B. Zierbeete, Rasen), 0,35 m (Kinderspielfläche), und 0,6 m (Nutzgarten) geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht. Die Eignung des aufzutragenden Bodens hat der Gutachter unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 in der z.Zt. jeweils gültigen Fassung festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.
Im Falle eines Bodenauftrages im Rahmen einer externen Bodenanlieferung sind ausschließlich für den nicht überbauten Flächenbereich Hausgarten/Nutzgarten die Vorsorgewerte gem. § 12 BBodSchV i.V.m. Merkblatt 44 "Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden", Landesumweltamt NRW, 2004 (Runderlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2003) bis mindestens 0,6 m Tiefe einzuhalten und ausschließlich für die öffentliche Grünfläche die Vorsorgewerte bis mindestens 0,3 m Tiefe einzuhalten.
Anfallender schadstofffreier Bodenaushub ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub auf Deponien ist untersagt.

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

* 8. Bergbau
"Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carolus Magnus". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer Krupp Hoesch Stahl GmbH zu richten."



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1-5	Allgemeine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

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

(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12,25m über B.	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze

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

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
Ca	Carports
A	Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Bauflächen
	Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
①	Gehrecht zugunsten der Anlieger
②	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
③	Fahrrecht zugunsten der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
	Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Straßenverkehrsflächen

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie (§9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

SD	Satteldach
28° bis 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
⟷	Firstrichtung

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

⊢III III⊣	Lärmpegelbereich (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Signaturen

	Straßenachse
	Messungslinie

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung- in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom September 2010

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) 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

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Neustraße/Heegstraße

vom 20.06.2011

Ordnungs-Nr. **3/08**

Blatt

Stadtbezirk	IV
Stadtteil	Bergeborbeck
Gemarkung	Vogelheim
Flur	1,9
Maßstab	1:500

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen / Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Geschäftsbereichsvorstand 6B / Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 24.11.2010
Der Oberbürgermeister
I.A.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Amts-/ Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.12.2010, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 03.12.2010
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 18.01.2011 bis 18.02.2011 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 21.02.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.
i.V. Höhe
Abteilungsleiter

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 3/08 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 10.06 2011
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24.06.2011 veröffentlicht worden.
Essen, den 27.06.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und einem Sonderplan. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 23.11.2010
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-4