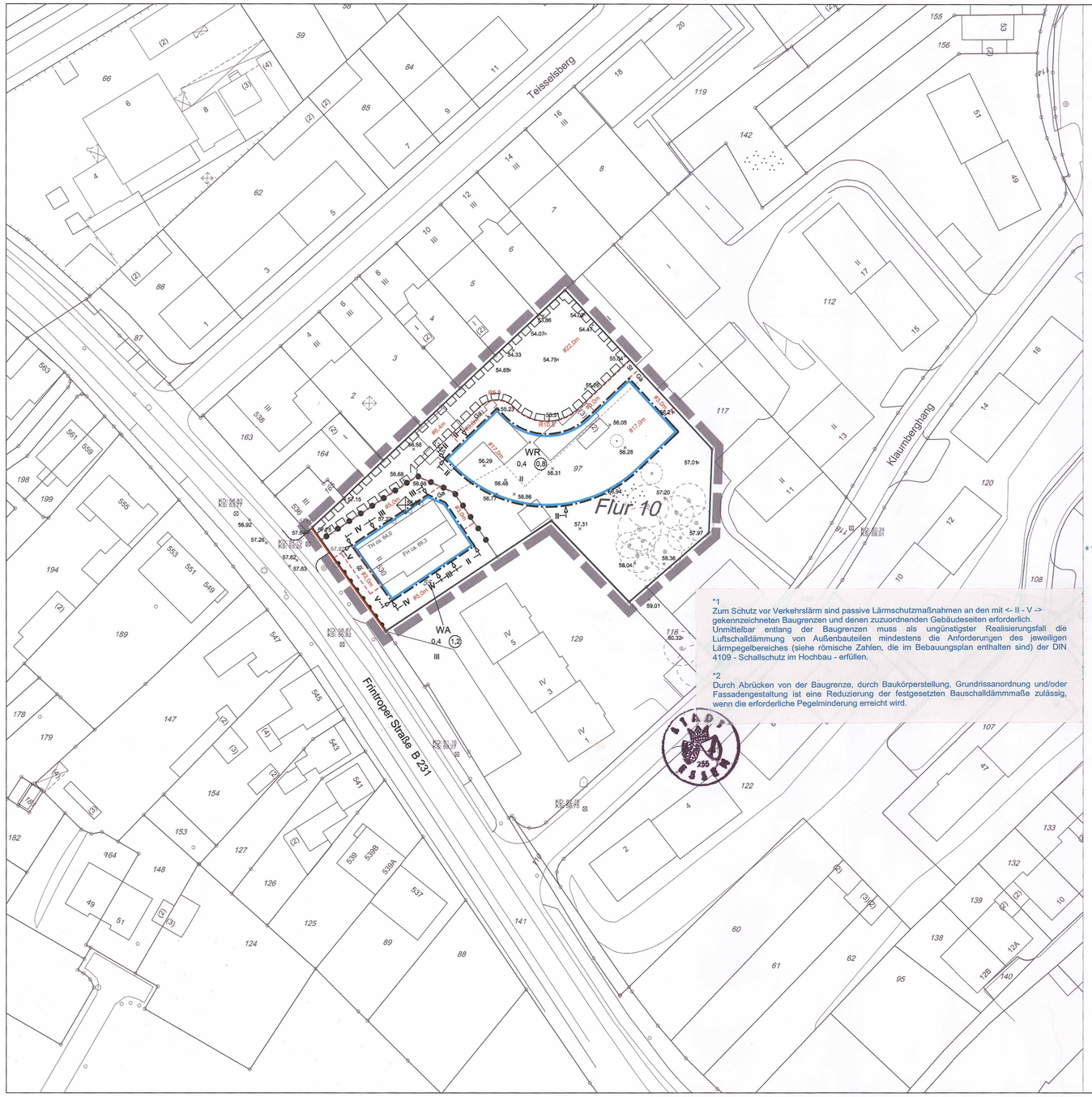
Erstausfertigung



*1
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit <- II - V -> gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnenden Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall 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.

*2
Durch Abrücken von der Baugrenze, durch Baukörperstellung, Grundrissanordnung und/oder Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind im Reinen Wohngebiet Stellplätze innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

2. Natur und Landschaft
2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
2.1.1 Die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
2.1.2 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Immissionsschutz
Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
*1 ~~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 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 Aufenthalts-räume in Wohnungen u. ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume dB(A)
II / III	35	30
IV	40	35
V	45	40

*2
In den Lärmpegelbereichen III - V 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 desselben Raumes ermöglicht werden.

Hinweis: Im Lärmpegelbereich II sollten ebenfalls im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen * schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
* und Kinderzimmern

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)
1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
1.1.1 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten.
(zur Definition des Vorgartens: s. u. Fußnote (1))

1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachform, -neigung sowie Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachform, -neigung sowie Art und Farbgebung der Dachdeckung sowie die gleiche Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände zu übernehmen.
1.2.2 Garagen sind nur mit einem Flachdach zulässig.
1.2.3 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 oder 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 eine öffentliche Verkehrsfläche oder private Belastungsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche bzw. Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4 m zulässig.
* z.B.

1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Stützmauern aus Sichtbeton / L-Steinen oder Gabionen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sind Geländeunterschiede größer als 1 m auszugleichen, sind Stützmauern aus Sichtbeton / L-Steinen oder Gabionen in Kombination mit / oder Böschungen zulässig.
* nur * als

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßen- und Straßenbahnverkehr im Bebauungsplangebiet Frintroper Straße / Teisselsberg / Klaumberghang in Essen, TÜV Nord Systems, Essen, März 2010
- Erweiterte Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung Bebauungsplan Frintroper Straße, Teisselsberg, Klaumberghang, Umweltbüro Essen, Juni 2010
- Baugrundgutachten Errichtung von 8 Reihenhäusern Frintroper Straße in Essen, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, März 2010

3. Relevante Unterlagen
Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Baumschutz
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).
Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet. Die Verpflichtungserklärung zur Antragstellung ist in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5. Spielplätze
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)".

6. Umgang mit Oberboden
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 anderem 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.

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. Umgang mit Niederschlagswasser
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die Kanalisation einzuleiten.

9. Kampfmittel
Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, der vor Beginn der Tiefbauarbeiten durch die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen ist.
Ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals war nicht auswertbar. In diesem Bereich sind Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise in einer Mächtigkeit von max. 50 cm durchzuführen. Dabei ist das Erdreich auf Inhomogenität und Verfärbung zu beobachten. Werden Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Bohrungen > 120mm, Rammarbeiten, Spundungen, etc.) sind vorher Sicherheitsdetektionen erforderlich, die nach näherer Absprache mit dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

10. 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.

11. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Oberhausen". Vor Errichtung neuer Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

Fußnote (1): Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga Garage
St Stellplätze / überdachte Stellplätze
Belastungsfläche (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Reinen Wohngebietes (WR), Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

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

Sonstige Signaturen
Verdacht auf Bombenblindgänger

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 April 2011

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

"Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg "

vom 04.02.2012

Ordnungs-Nr. **5/09**

Blatt

Stadtbezirk	IV
Stadtteil	Frintrop
Gemarkung	Frintrop
Flur	10
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 19.07. 2011
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 24.08.2011, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 09.09. 2011
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 20.09.2011 bis 20.10.2011 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 21.10.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.01.2012 den Bebauungsplan Nr. 5/09 - 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 01.02.2012
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 10.02.2012 veröffentlicht worden.
Essen, den 10.02.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 18.07. 2011
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: rheinruhr.stadtplaner gbr, essen