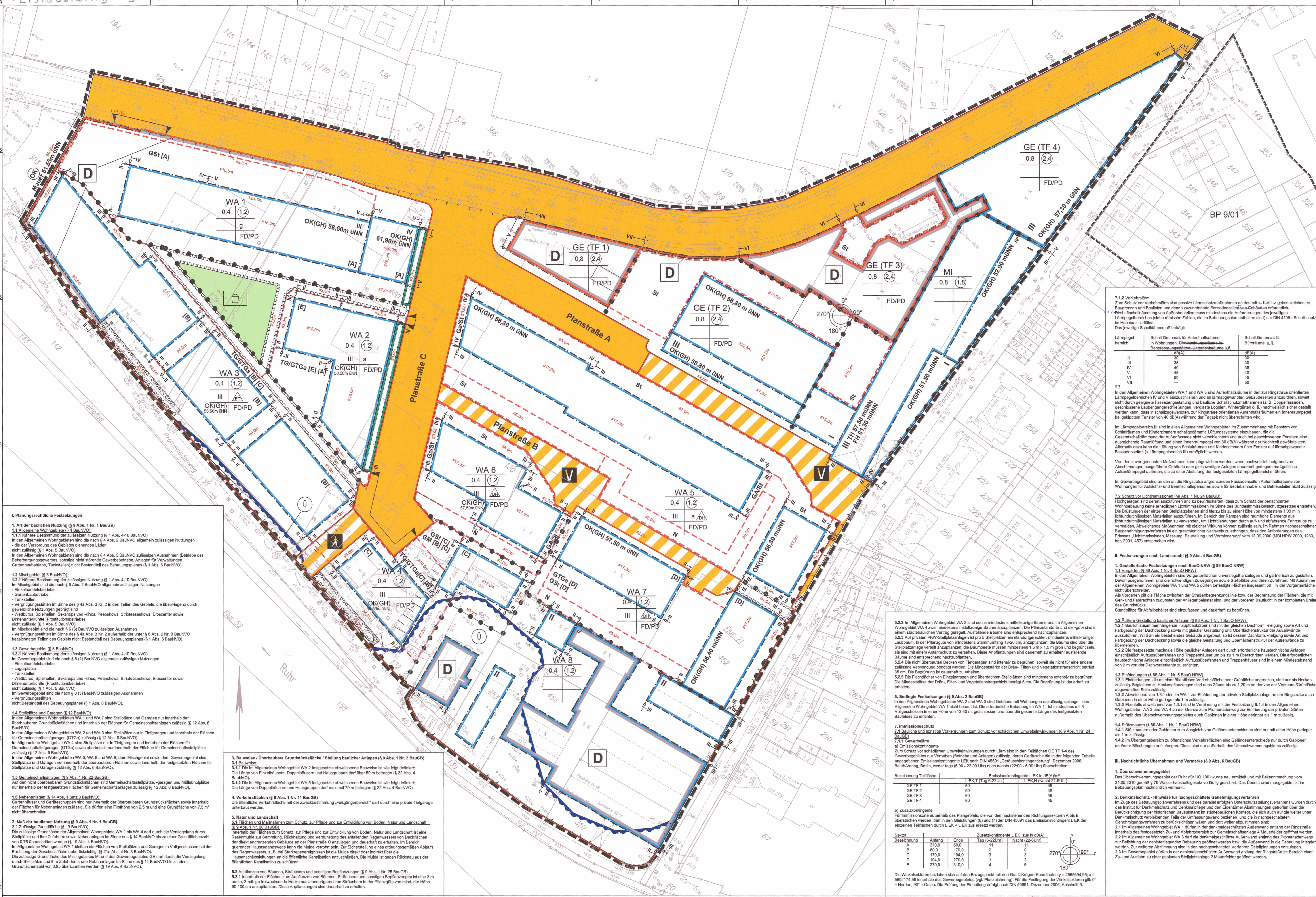
Erslauslerligung




I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
**1.1.1** Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
**1.2.1** Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Wettbüros, Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte (Prostitutionsbetriebe)
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Im Mischgebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
**1.3.1** Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Wettbüros, Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte (Prostitutionsbetriebe)
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 7 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sowie oberirdisch nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8, dem Mischgebiet sowie dem Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, -garagen und Müllabholplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine Firsthöhe von 2,5 m und eine Grundfläche von 7,5 m² nicht überschreiten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 darf durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
Die zulässige Grundfläche des Mischgebietes MI und des Gewerbegebietes GE darf durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Bauweise
**3.1.1** Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen darf über 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
**3.1.2** Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Die Länge von Doppelhäusern und Hausgruppen darf maximal 70 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" darf durch eine private Tiefgarage unterbaut werden.

**5. Natur und Landschaft**
5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Rasenmulde zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers von Dachflächen der direkt angrenzenden Gebäude an der Planstraße C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich querender Hauszugangswege kann die Mulde verrohrt sein. Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Ablaufs des Regenwassers, z. B. bei Starkregenereignissen ist die Mulde direkt oder indirekt über die Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Mulde ist gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu schützen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
**5.2.1** Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3 m breite, 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern in der Pflanzgüte von mind. der Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
**5.2.2** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind sechs mindestens mittelkronige Bäume und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwei mindestens mittelkronige Bäume anzupflanzen. Die Pflanzstandorte und die -güte sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
**5.2.3** 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.
**5.2.4** Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
**5.2.5** Die Flachdächer von Einzelgaragen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**6. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Gebäude mit Wohnungen unzulässig, solange das Allgemeine Wohngebiet WA 1 nicht bebaut ist. Die erforderliche Bebauung im WA 1 ist mindestens mit 3 Vollgeschossen in einer Höhe von 12,80 m, geschlossen und über die gesamte Länge des festgesetzten Baufeldes zu errichten.

**7. Immissionsschutz**
7.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
**7.1.1** Gewerbelärm
**a)** Emissionskontingente
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind in den Teilflächen GE TF 1-4 des Gewerbegebietes nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, Beuth-Verlag, Berlin, weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

| Bezeichnung Teilfläche | Emissionskontingente L EK in dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | L EK,T (Tag 6-22Uhr) | L EK,N (Nacht 22-6Uhr) |
| GE TF 1 | 60 | 45 |
| GE TF 2 | 60 | 45 |
| GE TF 3 | 60 | 45 |
| GE TF 4 | 60 | 45 |

**b)** Zusatzkontingente
Für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets, die von den nachstehenden Richtungssektoren A bis E überstrichen werden, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L EK der einzelnen Teilflächen durch L EK + L EK,zus ersetzt werden.

| Sektor | Zusatzkontingente L EK, zus in dB(A) | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Anfang | Ende | Tag (6-22Uhr) | Nacht (22-6Uhr) |
| A | 310,0 | 60,0 | 11 | 11 |
| B | 60,0 | 170,0 | 0 | 0 |
| C | 170,0 | 194,0 | 3 | 3 |
| D | 194,0 | 270,0 | 1 | 2 |
| E | 270,0 | 310,0 | 4 | 5 |

x 0° 90° y 180° 270°

Die Winkelsektoren beziehen sich auf den Bezugspunkt mit den Gauß-Krüger- Koordinaten y = 2565694,95; x = 5692174,58 innerhalb des Gewerbegebietes (vgl. Planzeichnung). Für die Festlegung der Winkelsektoren gilt: 0° = Norden, 90° = Osten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Dezember 2006, Abschnitt 5.

**7.1.2** Verkehrslärm
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit <- II-VII -> gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien und denen zuzuordnende ~~Fassadenseiten von Gebäuden~~ *1 erforderlich.
*2 ~~Die~~ Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss mindestens die 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, ~~Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume~~ u.ä. | Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. |
|---|---|---|
| | dB(A) | dB(A) |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |
| VII | --- | 50 |

*3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 sind Aufenthaltsräume in den zur Ringstraße orientierten Lärmpegelbereichen IV und V auszuschließen und an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, soweit nicht durch geeignete Fassadengestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, geschlossene Laubengangerschließungen, verglaste Loggien, Wintergärten o. ä.) nachweislich sicher gestellt werden kann, dass in schallzugewandten, zur Ringstraße orientierten Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 40 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird.

Im Lärmpegelbereich III sind in allen Allgemeinen Wohngebieten im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung und einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über Fenster auf lärmabgewandte Fassadenseiten (< Lärmpegelbereich III) ermöglicht werden.

Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachweislich aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen.

Im Gewerbegebiet sind an den an die Ringstraße angrenzenden Fassadenseiten Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

7.2 Schutz vor Lichtimmissionen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hochgaragen sind derart auszuführen und zu bewirtschaften, dass zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Die Brüstungen der einzelnen Stellplatzebenen sind hierzu bis zu einer Höhe von mindestens 1,00 m in lichtundurchlässigen Materialien auszuführen. Im Bereich der Rampen sind raumhohe Elemente aus lichtundurchlässigen Materialien zu verwenden, um Lichtblendungen durch auf- und abfahrende Fahrzeuge zu vermeiden. Abweichende Maßnahmen mit gleicher Wirkung können zulässig sein. Im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass den Anforderungen des Erlasses „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" vom 13.09.2000 (MBI NRW 2000, 1283, ber. 2001, 457) entsprochen wird.

**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)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten. Mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 dürfen befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger 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)
**1.2.1** Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachform, -neigung sowie Art und Farbgebung der Dachdeckung 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** Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten.

1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
**1.3.1** Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind auch Zäune bis zu 1,20 m an der von der Verkehrs-/Grünfläche abgewandten Seite zulässig.
**1.3.2** Abweichend von 1.3.1 sind im WA 1 zur Einfriedung der privaten Stellplatzanlage an der Ringstraße auch Gabionen in einer Höhe geringer als 1 m zulässig.
**1.3.3** Ebenfalls abweichend von 1.3.1 sind in Verbindung mit der Festsetzung II.1.4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 an der Grenze zum Promenadenweg zur Einfriedung der privaten Gärten außerhalb des Überschwemmungsgebietes auch Gabionen in einer Höhe geringer als 1 m zulässig.

1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
**1.4.1** Stützmauern oder Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur mit einer Höhe geringer als 1 m zulässig.
**1.4.2** Im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeunterschiede nur durch Gabionen und/oder Böschungen aufzufangen. Diese sind nur außerhalb des Überschwemmungsbietes zulässig.

**III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Überschwemmungsgebiet**
Das Überschwemmungsgebiet der Ruhr (für HQ 100) wurde neu ermittelt und mit Bekanntmachung vom 31.05.2010 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz vorläufig gesichert. Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt.

**2. Denkmalschutz - Hinweise für nachgeschaltete Genehmigungsverfahren**
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und des parallel erfolgten Unterschutzstellungsverfahrens wurden durch das Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege und den Eigentümer Abstimmungen getroffen über die Berücksichtigung der historischen Bausubstanz im städtebaulichen Kontept, die sich auch auf die weiter unter Denkmalschutz verbleibenden Teile der Umfassungswand beziehen, und die in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen wären und dort weiter abzustimmen sind:
**2.1** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen in der denkmalgeschützten Außenwand entlang der Ringstraße innerhalb des festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereich zur Gemeinschaftsanlage 4 Mauerfelder geöffnet werden.
**2.2** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die denkmalgeschützte Außenwand entlang des Promenadenwegs zur Belichtung der dahinterliegenden Bebauung geöffnet werden bzw. die Außenwand in die Bebauung integriert werden. Zur weiteren Abstimmung sind in den nachgeschalteten Verfahren Detailplanungen vorzulegen.
**2.3** Im Gewerbegebiet dürfen in der denkmalgeschützten Außenwand entlang der Ringstraße im Bereich einer Zu- und Ausfahrt zu einer geplanten Stellplatzanlage 2 Mauerfelder geöffnet werden.

**IV. Hinweise**

**1. Städtebauliche Verträge**
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Städtebaulicher Vertrag
- Erschließungsvertrag

**2. Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Erläuterungstext Erschließungsplanung (Baugebiet Seepromenade Essen-Kettwig, Verkehrsanlagen, Abwasseranlagen - Vorplanung, bPlan Ingenieurgesellschaft, Essen März 2009)
- Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf „Ringstraße/Bachstraße/Promenadenweg" in Essen-Kettwig, Ing.-gesellschaft Stolz mbH, Neuss, April 2011)
- Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ringstraße/Bachstraße/Promenadenweg" in Essen-Kettwig Ing.-gesellschaft Stolz mbH, Neuss, April 2011)
- Feinstaubgutachten (Luftschadstoffuntersuchung zum B-Plan „Ringstraße/Bachstraße/Promenadenweg" in Essen-Kettwig, Peutz Consult, Düsseldorf, März 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Bebauungsplan Bachstraße/Ringstraße in Essen-Kettwig, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, planB alternativen, Duisburg, April 2011)
- Bodenuntersuchung (Kettwiger See in Essen-Kettwig, Altlastenuntersuchung, J. U. Kügler Beratende Ingenieure, Essen, April 2006)
- Bodenuntersuchung (Grundstück Bachstraße, Flurstück 452 in Essen-Kettwig, Altlastenuntersuchung, J. U. Kügler Beratende Ingenieure, Essen, März 2011)
- Artenschutzgutachten (Artenschutzprüfung zum B-Plan „Ringstraße/Bachstraße/Promenadenweg" in Essen-Kettwig biopace, Münster, Januar 2011)
- Verschattungsstudie (RKW Architektur und Städtebau, Seepromenade Essen-Kettwig - Schattenstudie, Düsseldorf, Juni/September 2010, April 2011)

**3. Relevante Unterlagen**
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, 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**
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).

**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. Altlastenverdachtsflächen / Abfallrechtliche Bestimmungen**
1. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 49/3.04 erfasst. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen - bezogen auf das Schutzgut Boden - hat im Rahmen von Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren durch Anordnung von Nebenbestimmungen ( z. B. fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation von Rückbau- und Erdarbeiten, Bodenaustausch/Bodenauftrag in den Wohngebieten und auf Spielflächen) zu erfolgen. Mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen ist eine Ausführungsplanung vorzulegen, mit der sichergestellt werden kann, dass bei Baufertigstellung außerhalb der Baukörper geeigneter Boden in ausreichender Mächtigkeit bezogen auf die jeweilige Nutzung vorhanden sein wird. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die private Grünfläche (Kinderspielplatz) ist vorab zu erkunden, ob noch unterirdische Tankanlagen der ehemaligen Betriebstankstelle im Untergrund vorhanden sind und ob von diesen eine Gefährdung ausgeht. Das Konzept kann vorhabenbezogen oder baublockweise dargelegt werden. Als Ziel wird vorgegeben, dass im Falle externer Bodenanlieferungen die Vorsorgewerte nach Bodenschutzrecht bei einer Beurteilungstiefe von 60 cm für Wohngärten und 35 cm für die private Grünfläche/Kinderspielplatz eingehalten werden.
Von einer Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist abzusehen, da an einzelnen Beobachtungsbrunnen/Förderbrunnen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität bzw. Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. Hiervon kann nur im Einzelfall abgewichen werden, wenn dem Umweltamt durch eine entsprechende Grundwasseruntersuchung die Unbedenklichkeit der beabsichtigten Grundwassernutzung nachgewiesen worden ist.

2. Der bei Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.
Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen ist, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

**7. 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.

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

**9. Umgang mit Niederschlagswasser**
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das Niederschlagswasser von Dachflächen an der Planstraße C in den gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Rasenmulden zu sammeln. Auf die Festsetzung I.5.1 wird verwiesen.

**10. Kampfmittel**
1. Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.
2. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

**11. Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation**
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.

**12. Gewerbliche Brunnen**
Im Plangebiet befinden sich insgesamt 6 gewerbliche Brunnen. Diese sind vor Beginn der Erdarbeiten ordnungsgemäß zu verpressen.

*1 Gebäudeseiten

*2 Unmittelbar entlang der Baugrenzen und Baulinien muss als ungünstigster Realisierungsfall die

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

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 März 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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

| | |
|---|---|
| WA 1 - 8 | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
| MI | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| GE (TF1 - 4) | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß |
| (1,2) | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| OK(GH) 58,50 m üNN | Oberkante Gebäude (Attika) in Metern ü.NN als Höchstmaß |
| TH 57,50 m üNN | Traufhöhe der Gebäude in Metern ü.NN als Höchstmaß |
| FH 61,30 m üNN | Firsthöhe der Gebäude in Metern ü.NN als Höchstmaß |
| (OK) Mauer 51,55 m üNN | Oberkante Mauer in Metern ü.NN (zwingend) |

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

| | |
|---|---|
| a | abweichende Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| DH | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig |
| | Baugrenze |
| | Baulinie |

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt)

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

**Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Spielbereich Typ C

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

III Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzungen)

**Sonstige Festsetzungen**

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

| | |
|---|---|
| Ga | Garage |
| St | Stellplätze / überdachte Stellplätze |
| TG | Tiefgarage |
| GTGa | Gemeinschafts-Tiefgarage |
| GSt | Gemeinschafts-Stellplätze/überdachte Stellplätze |
| GM | Gemeinschafts-Müllabholplatz |
| [A] | Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baublöcken |
| N | Nebenanlagen (Gartenhäuser und Geräteschuppen) |

Belastungsfläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Anliefer- und Rettungsdiensten, 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)

**Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

PD/FD nur Pultdächer und Flachdächer zulässig

**Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ100 ~ 44,10 m üNN)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Signaturen**

Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen

STADT ESSEN

# Bebauungsplan

## " Ringstraße/ Bachstraße/ Promenadenweg "

vom 02.11.2011

Ordnungs-Nr. **1/10**

Blatt

| | |
|---|---|
| Stadtbezirk | IX |
| Stadtteil | Kettwig |
| Gemarkung | Kettwig |
| Flur | 71 |
| Maßstab | 1:500 |

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

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 01. Juni 2011
öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Ralf Wirtz ÖBVI
Sabinastraße 14c
45136 Essen

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 16.06.2011 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 21.06.2011
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 05.07.11 bis 05.08.11 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 08.08.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.
i.V. Höhe
Abteilungsleiter

**Ausfertigung**
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 19.10.2011 den Bebauungsplan Nr. 1/10 - 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 24.10 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 11.11.2011 veröffentlicht worden.
Essen, den 11.11.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt, dem Text und 5 Blatt Sonderplänen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 10.06. 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