



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das WA- Gebiet 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.

1.2 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das WR- Gebiet 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, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WR- Gebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

In dem WA- Gebiet sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

X1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeselten 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.

X2 Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrisanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

X1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss 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.

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem WA- Gebiet ist auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbesteile mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begründet sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

In dem WA- und WR- Gebiet sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Terrassen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

In dem WA- und WR- Gebiet sind die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Koordinatenverzeichnis Netz 77

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
①	2572522.63	5700944.29
②	2572548.12	5700986.39
③	2572592.36	5700983.68
④	2572586.78	5700964.42
⑤	2572588.37	5700963.95
⑥	2572573.05	5700911.26

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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.

2. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult vom 01.12.2010

- Verkehrserhebung im ruhenden Verkehr, emig-vs vom Februar 2011
- Beurteilung der bergbaulichen Situation, Grundbaulabor Bochum vom 21.10.2010
- Gutachten zur Überwachung und Bewertung der bergbaulichen Erkundungsbaumaßnahme, Grundbaulabor Bochum, vom 10.02.2011
- Baugrund und Bodenuntersuchungen, Strobel und Kalder Gesellschaft für angewandte Geologie mbH vom 03.11.2011

3. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz 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)“.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

5. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdgriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	St Stellplätze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WR Reine Wohngebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen
WA Allgemeine Wohngebiete	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit	Durchgang
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Sonstige Festsetzungen	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	Sonstige Signaturen
1:2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	Baugrenze	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	Messungslinie

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Ahrfeldstraße / Peenestraße (ehem. St. Raphael)

vom 13.12.2011

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. 258) 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

Ordnungs-Nr. **6/10**

Blatt

Stadtbezirk II

Stadtteil Bergerhausen

Maßstab 1:500

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

Essen, den 14.05. 2011
Der Oberbürgermeister
Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung: **Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauordnung**

Die Überzeichnung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarteplan sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 13.04. 2011 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu dem Zweck ausgesetzt werden soll. Essen, den 05.05. 2011 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 31.05.2011 bis 01.07.2011 öffentlich ausgesetzt. Essen, den 12.07. 2011 Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 6/10 - 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 Bekanntmachung der Stadt Essen, den 23.11.2011 veröffentlicht worden ist. Essen, den 07.12. 2011 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 23.11.2011 veröffentlicht worden. Essen, den 23.11. 2011 Der Oberbürgermeister

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5