



- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
 Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.  
 In den Wohngebieten sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.
- 1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 1.3.1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 In den Wohngebieten WR1, WR2 und WA1 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 1.5.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 In den Wohngebieten ist an den zum Friedhof angrenzenden Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alteneingebürgerten Heckpflanzen, in der Pflanzhöhe von mindestens Höhe 100-150 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alteneingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.  
 Begleitend zu diesen Heckpflanzen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,80 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.  
 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extern zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technische Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallgefahrdezibel bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2718, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:
- | Raumart   | Mittelungspegel |
|---|-----------------|
| 1. Schlafräume nachts   |                 |
| 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgabebieten   | 30 dB(A)        |
| 1.2. in allen übrigen Gebieten  | 35 dB(A)        |
| 2. Wohnräume tagsüber   |                 |
| 2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgabebieten  | 35 dB(A)        |
| 2.2. in allen übrigen Gebieten  | 40 dB(A)        |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber  |                 |
| 3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | 40 dB(A)        |
| 3.2. Büros für mehrere Personen   | 45 dB(A)        |
| 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden   | 50 dB(A)        |
- Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.  
 Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrisgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.  
 Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.  
 Der maßgebliche Innenraumpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.  
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konform erforderlichen Schalldämmmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.
- 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)
- 2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen
- Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung, Dachneigung und mit der gleichen
  - Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.
- Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen
- Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dachdeckung und
  - Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.
- Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Erüstungen von Gauben/Dachschneitten sind in den Dachschneitten unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachaufbaus (Dachgaube oder Dachschneitt) zulässig.

- Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 2.1.2. Nutzung und Gestaltung unbaubarer Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)  
 Vorgartflächen sind unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Kante der in der kompletten Breite des Grundstücks. Von der Definition der Vorgärten sind die straßenabgewandten Baufelder bzw. Grundstücke ausgenommen)
- 2.1.3. Einfriedlungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)  
 Einfriedlungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckpflanzen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.
- 3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- 3.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberirdischen Bergbaus. In der durch Signatur gekennzeichneten Fläche (Teilfläche B und C) ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/Flözverfüll- und Erprobungsarbeiten erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Freistellungsverfahren ist ein bergschadentechnischer Standsicherheitsnachweis zu erbringen.  
 Die Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Bereich der Teilfläche B bzw. die Beibehaltung eines bergschadentechnischen Standsicherheitsnachweises im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist bei den betreffenden Grundstücken über Baustellen zu sichern gesichert.
- 4. Hinweise**
- 4.1. Relevante Unterlagen  
 Sämtliche bei der Planerstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Land, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- 4.2. Gutachten  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:  
 - Schalltechnische Untersuchung (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 09.01.2014)  
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Februar 2013)  
 - Bergschadentechnische Gefährdungsanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau (Ibg Bochum, Dezember 2012)
- 4.3. Städtische Satzungen  
 4.3.1. 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).  
 4.3.2. Spielplatz  
 Für Spielplätze, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 28.10.2007 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2007, S. 389).
- 4.4. Umgang mit Bodendenkmälern  
 Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal-/denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- 4.5. Umgang mit Niederschlagswasser  
 Da die Beschaffenheit des Bodens eine Verankerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- 4.6. Einleitung von Grundwasser  
 Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Gubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.
- 4.7. Grundwasseremission  
 Da chemisch-mikrobiologische Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen sind, darf eine Förderung von Grundwasser zum Zweck der Trinkwasser- oder Brauchwassererzeugung bzw. zu Bewässerungszwecken nur nach Prüfung durch die zuständigen Behörden erfolgen.
- 4.8. Kampfmittel  
 Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdbearbeitung einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdbarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrütteln etc., sind Sicherheitsdetektoren durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungsverbote der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
- 4.9. Bergbau / Bauordnung  
 Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.  
 Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlebergbau wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schmelzgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können. Zweckmäßigerweise sollen deshalb die in Baugruben ausströmenden Flöze mit geeigneten Folien abgedeckt werden. Bei Gründung im Hohlbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansetzt, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.
- \*1 In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen (Teilflächen B und C)  
 \*2 Teilflächen B und C

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet          WA Allgemeines Wohngebiet</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18-21 BauNVO)</p> <p>z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß          z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>Zahl der Vollgeschosse          z.B. II als Höchstmaß</p> <p>z.B. OK (GH) 7,5 m o.B. OK (GH) Oberkante Gebäude (einschl. Attika) in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß          z.B. OK (TH) 4,5 m o.B. OK (TH) Oberkante Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>E nur Einzelhäuser zulässig          ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig          — Bauergrenze</p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p>St Stellplätze und überdachte Stellplätze          Ga Garagen          N Nebenanlagen          X Aufgehobene Festsetzungen</p>	<p><b>Kennzeichnung</b></p> <p>Flächen unter denen der Bergbau umgeht § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (GV NRW S. 259) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 259) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der Fassung der Bekanntmachung</li> <li>- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der Fassung der Bekanntmachung</li> </ul> <p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichnenvorschrift Aut. NVV (Stand 01.08.1994) 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.</p> <p>Bestandangaben vom April 2011</p>
--	---	---	--	---	--

**STADT ESSEN**

# Bebauungsplan

Beisemannhang / Leibergweg / Niederweniger Straße

vom 09.01.2015

Ordnungs-Nr. **09/10**

Blatt **1**

Stadtbezirk VIII

Stadtteil Kupferdreh

Maßstab 1 : 500

**Geschäftsbereich Planen** Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**ateller stadt & haus** Planungsbüro

**Bestätigung** Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 03.04.2014, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt worden ist. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfs mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt und dass nach der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) Verfahren worden ist. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

**Dieser Planentwurf und die Begründung** haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 06.05.14 bis 06.06.14 öffentlich ausliegen.

**Ausfertigung** Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 den Bebauungsplan Nr. 09/10 einschließlich der dazu eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Bescheid übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

**Die Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ordentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 02.02.2015 veröffentlicht worden.

**Die geometrische Festlegung und Darstellung** der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beilag.

Essen, den 30.04.2014 Der Oberbürgermeister I.V. H. T. Geschäftsbereichsvorstand GB

Essen, den 10.06.2014 Der Oberbürgermeister I.V. N. Abteilungsleiter

Essen, den 09.12.2014 Der Oberbürgermeister I.V. K. Abteilungsleiter

Essen, den 22.01.2015 Der Oberbürgermeister I.V. K. Abteilungsleiter

Essen, den 3.4.2014 Der Oberbürgermeister I.V. K. Abteilungsleiter