



- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Nähere Bestimmungen der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.1 Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche für Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO).
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**
- Die mit maximal 107,4 m ü. NN festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in der mit TF bezeichneten Teilfläche kann durch notwendige Umwehrungen / Absturzsicherungen um maximal 0,50 m überschritten werden.

### 4. Immissionschutz

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist in dem durch entsprechende Plansignatur abgegrenzten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Steeler Straße, der Knaudtstraße sowie des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 103/106 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelungspiegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt.

Raumart	Mittelungspiegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten	30 dB(A)
1.2. In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten	35 dB(A)
2.2. In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichts- und Arbeitsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kufen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, 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 Innenraumpiegel 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 Einzelwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

- ### 5. Natur und Landschaft
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für private Pkw-Stellplatzanlagen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Baumbäume müssen mindestens 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Flächdecker sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 5 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen und Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden sowie die denkmalgeschützte Bestandsbebauung.
- ### II. Hinweise
- 1. Relevante Unterlagen**
- Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Haus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jeder behördlichen Arbeitszeit während der Dienststunden eingesehen werden.
- 2. Gutachten**
- Artenschutzgutachten Stufe 1 sowie Beurteilung des betroffenen Baumbestandes, Umweltbüro Essen, 25.10.2012
  - Lärmschutzgutachten, HEBO beratende Ingenieure, Bochum, Jan. 2013
  - Gutachterliche Stellungnahme zum Stellplatznachweis, gevas humberg & partner, Essen, 29.11.2012
- 3. 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). Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.
- 4. Spielplätze**
- Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitstellen 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).
- 5. Bergbau**
- Das Plangebiet befindet sich am Rand bergbaulicher Einwirkungsbereiche. Die Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. durch Bohrungen, geophysikalische Untersuchung) wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren empfohlen. Dabei ist die RAG AG, Postfach, 44620 Herne als ehemaliger Bergwerksbetreiber zu beteiligen.
- 6. Kampfmittel**
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei sind die Aufträge des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Zur genaueren Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (Az. 32-2-1-80-30/3780) durchzuführen.
- 7. Umgang mit Bodendenkmälern**
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmale / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen / Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>Sonstige Signaturen</b>
WA Allgemeine Wohngebiete	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)	Messungslinie
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)	St Stellplätze	Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind.
12 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	Umgrenzung Tiefgarage (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)	Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind.
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	TGa Tiefgaragen	aufgehobene Festsetzungen
	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)</b>	
	D Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gem. Denkmalschutzgesetz -DSchG NRW-)	

Ordnungs-Nr. **5/12**

Blatt

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Steeler Straße/Knaudtstraße**

**(ehem. Neue Pauluskirche)**

vom **26.07.2013**

Stadtbezirk I

Stadtteil Huttrop

Maßstab 1:500

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen-Zeichenvorschrift Aut. NW (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.

Bestandsangaben vom Januar 2013

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNVO (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZV) 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
- Bundesdenkmalgesetz (BodSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LdG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung
- V.a. Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Für die städtebauliche Planung: **Geschäftsbereich A** Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Überstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 27.02.2013 Der Bürgermeister

**Bestätigung** Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 07.03.13 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt und dass nach den Vorschriften des § 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) Verfahren worden ist. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 27.02.2013 Der Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 09.08.2013 bis 06.05.2013 öffentlich ausgestellt. Essen, den 25.07.2013 Der Bürgermeister

**Ausfertigung** Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 5/12 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Bebauungsplans mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist. Essen, den 25.07.2013 Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches orteilich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 09.08.2013 veröffentlicht worden. Essen, den 09.08.2013 Der Bürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Essen, den 27.02.2013 Der Bürgermeister

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