



Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
 Die Innenräume sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung 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 Einzelzimmerwohnungen 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, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

- II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW**
- 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**
- 1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
- 1.1.1 Vorgartentflächen sind unverriegelt anzulegen und gläsernter zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartentfläche nicht überschreiten.
- 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) sind mit der gleichen Dachform, -neigung sowie Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachform, -neigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie die Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.
- 1.2.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Gebäudewand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gängen oder Dachschritten sind in den Dachschritten unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachaufbaus (Dachgaube oder Dachschicht) zulässig.
- 1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
- Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Gelände bis zu 1,20 m Höhe an der von den o.g. Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

- III. Hinweise**
- 1. Gutachten**
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07/12 "Hatzper Straße" in Essen-Haarzopf, TÜV NORD Systems, Essen, November 2013
 - Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße "Am Brönnigen", TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013
 - Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013
 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013
 - Bodengutachten für die Außenanlage in der Hatzperstraße, Chemisches u. Geowissenschaftliches Institut, Essen, Juli 1996
 - Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeit, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013

- 2. Relevante Unterlagen**
- Die unter 1. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schallminderung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung, Bauordnung, Deutscherhof 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienstleistungszeiten eingesehen werden.
- 3. Baumschutz**
- 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). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fallgenehmigung möglich. Die Fallgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Blüme seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

- 4. Spielplätze**
- Für Spielplätze, 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).
- 5. Umgang mit Bodendenkmälern**
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodendenkmal / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalsbehörde) anzuzeigen.
- 6. Umgang mit Niederschlagswasser**
- Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Dachflächen und Spielplätze in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

- 7. Einleitung von Grundwasser**
- Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagegraben, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.
- 8. Umgang mit anfallendem Bodenaushub**
- Für Aushubarbeiten und Materialflüsse, die im Rahmen der Baufreimachung anfallen und nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes nicht an Ort und Stelle wieder eingebracht werden, sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Der bei Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub, Bauschutt, Asphaltaufrub u.ä. ist ordnungsgemäß und sachlos gem. § 7 Abs. 3 Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
 - Soweit Abfälle als gefährlicher Abfall gem. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweis- und Registerführung zu beachten.
 - Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage geeigneter Belege (möglicherweise digitaler Listenform) nachzuweisen.
 - Anfallender schadstofffreier Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt ist untersagt.

- 9. Umgang mit Oberboden**
- Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist getrennt zu lagern, die Mieten sind mit einer Grünfläche als Zwischenbegrünung einzubauen. 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.
- 10. Kampfmittel**
- Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten hat eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche durch die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdraumbauverfahren wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdschicht hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion zwingend erforderlich.

11. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (4 km Radius) um den Verkehrsflughafen Essen-Mülheim. Die luftrechtliche Genehmigungspflicht für Objekte (Bauwerke, Kräne etc.) beginnt im Plangebiet bei 140,00 m über NN. Die Errichtung von Objekten, die über diese Höhe hinausragen sollen, bedarf auf Antrag gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde.

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
- Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig; (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind bei einer Bebauung durch Geschosswohnungsbau die notwendigen Stellplätze nur in Gemeinschaftsflächen zulässig. Die Zu- und Abfahrt hat ausschließlich über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich für die Gemeinschaftsflächen von der Hatzper Straße aus zu erfolgen.
- 1.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Natur und Landschaft**
- 2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.1.1 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 2.1.2 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau; in der Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeste müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtsschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 2.1.3 Begrünung von Tiefgaragen
- 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 Vegetationsschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 3. Immissionschutz**
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In dem Plangebiet ist in dem durch entsprechende Plansignatur abgegrenzten Bereich Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der "Hatzper Straße" und der Straße "Am Brönnigen" für die Gebäude bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
- Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpiegel (Mittelungswert gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:
- | Raumart | Mittelungswert |
|--|----------------|
| 1. Schlafräume nachts | |
| 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurgeländen | 30 dB(A) |
| 1.2. in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) |
| 2. Wohnräume tagsüber | |
| 2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurgeländen | 35 dB(A) |
| 2.2. in allen übrigen Gebieten | 40 dB(A) |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | |
| 3.1. Unterrichts- und Lehrbetriebe, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationssäle, Kirchen, Aulen | 40 dB(A) |
| 3.2. Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) |
| 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden | 50 dB(A) |
- Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen auch sicherstellen, dass die oben genannten Innenraumpiegel bei Außenlärm mit starken Pegelschwankungen durch die Pegelspitzen (mittlerer Maximalpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.
- Festsetzungen nach §(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW**
- SD Satteldach
 Firstrichtung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WA 1-2 Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgänger- und Radfahrbereich</p> <p>Ein-/Ausfahrtbereich für GTGAs</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>GM Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter</p> <p>Umgrenzung Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>GTGA Gemeinschaftsflächen für Garagen</p> <p>Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Messungslinie</p> <p>Vorgeschlagene Abgrenzung</p> <p>Verdacht auf Bombenblindgänger</p> <p>Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind.</p> <p>Bereiche, in denen für Gebäude bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind.</p>
---	---	---	---	---

Das 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 Oktober 2012

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 28.06.1995 (GV NRW S. 928) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2342) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1998 (BGBl. I S. 1504) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

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 04.06. 2014
 Der Oberbürgermeister

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

Die Übernahmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung von den 1:50000-Blättern der Bundesvermessungsagentur, Essen, den 04.06. 2014
 Der Oberbürgermeister

Bestätigung: Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 21.08.2014, 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 zugrunde gekommen. Essen, den 27.06. 2014
 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 16.04.14 bis 16.10.14 öffentlich ausliegen. Essen, den 17.10. 2014
 Der Oberbürgermeister

Ausfertigung: Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 den Bebauungsplan Nr. 7/12 einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist. Essen, den 08.04. 2015
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24.03.2015 veröffentlicht worden. Essen, den 24.03. 2015
 Der Oberbürgermeister

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Ausfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsschutzes strafrechtlich verfolgt.

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