



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmungen der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 In dem Reinen Wohngebiet WR gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 In dem Reinen Wohngebiet WR dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von 7,5 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 2.1 In dem Reinen Wohngebiet WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 2.2 In dem Reinen Wohngebiet WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

In dem Reinen Wohngebiet WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Ruhezustände sowie der Westfalenstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgebieten	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 Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Außen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, 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 schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Verfahren, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

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

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßig wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

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.

Auf privaten Pkw-Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 10-20 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 Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)
 1.1 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgerichtet sind, 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 oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden. (§ 88 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus sowie eines zugehörigen ehemaligen Welterschichtes. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form von Verfüll- und Injektionsmaßnahmen erforderlich. Auf die bergbauliche Untersuchung der DMT GmbH & Co. KG, Essen vom 09.10.2012 wird verwiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadensärztlicher Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

VI. Hinweise

1. Relevante Unterlagen
 Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindendal 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem beruflichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

- Artenschutzprüfung Stufe 1 - erweiterte Vorprüfung mit ergänzender stadtoökologischer Standortanalyse, umweltbüro essen, 16.02.2017
- Vorgutachten über die Baugrundverhältnisse, Dr. E. H. Müller, Krefeld, 31.03.1996
- Gutachten aus 2000 (Probenentnahme), Außenanlagen Schule, Umweltamt der Stadt Essen
- Altlastengutachten, Ing.-Büro Dr. Heckemann & Partner GmbH, Essen, 30.06.2016
- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zu möglichen Nachwirkungen tagsnaher Hohlräume und Verbruchzonen - Gefährdungsabschätzung; Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 30.09.1999
- Bergbauliche Untersuchung des Bebauungsplangebietes „Kunstwerkerstraße 99“ - Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen, DMT GmbH & Co. KG, Essen, 08.10.2012
- Verkehrsuntersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, November 2016
- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 24.05.2017
- Versicherungsgesellschaften, Ing.-Büro Dr. Heckemann & Partner GmbH, Essen, 30.04.2018.

3. Satzungen der Stadt Essen

3.1 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. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da hier die Eingriffsregelung nach BImSchG nicht angewandt wird, ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.

3.2 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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 Nr. 10 vom 02.02.2019)“.

4. Umgang mit Bodendenkmälern
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen / Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene ehemalige Welterschicht erfüllt die Voraussetzungen eines vermuteten Bodendenkmals und ist bei Umsetzung der Planung archäologisch zu untersuchen. Die Dokumentation der Befunde ist der Unteren Denkmalbehörde / IDD bei der Stadt Essen sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege beim Landschaftsverband Rheinland zu übergeben (§ 29 DSchG NRW).

5. Umgang mit Niederschlagswasser
 Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser aus allen befestigten Flächen (Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

6. Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub
 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 132.13 „Anschüttung ehem. Schule Kunstwerkerstraße“ erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag, Boden- und Raumluftmessungen) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

7. Kampfmittel
 Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist über das Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das Aktenzeichen 32-2-1-80-30/3751 umgehend zu benachrichtigen. Darüber hinaus wird vor Durchführung spezieller Tiefbaumaßnahmen (z.B. Ramm- und Verbaubarbeiten, Rüttel- und hydraulische Einspressarbeiten, Pfahlgründungen und sonstige Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden einwirken) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</p> <p>Offene Bauweise Baugrenze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>Stellplätze</p> <p>Umgrenzung Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>Tiefgaragen</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen</p> <p>Messungslinie</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)</p> <p>Bergbaustörzzone</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>			

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Kunstwerkerstraße / Schulkirchweg

vom 26.07.2019

Ordnungs-Nr. **10/14**

Blatt **1**

Stadtbezirk II
Stadtteil Bergerhausen

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Für die städtebauliche Planung: Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Geschäftsbereichsleiter: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Essen, den 17.12.2018

Bestätigung: Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 06.12.18, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausliegt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbefehl ist ordnungsgemäß zustande gekommen, den 17.12.2018

Ausfertigung: Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 10/14 als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung Verfahren worden ist. Essen, den 17.07.2019

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 02.08.2019 veröffentlicht worden. Essen, den 02.08.2019

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 17.12.2018