

Textliche Festsetzungen siehe Blatt 2

Koordinatenverzeichnis (ETRS89/UTM)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	3236364,803	570505,528
2	32363598,900	5705038,515
3	32363585,984	5705039,066
4	32363585,170	5705019,999
5	32363580,852	5705015,262
6	32363580,328	5705015,769
7	32363580,538	5705020,697
8	32363548,074	5705022,082
9	32363547,861	5705017,088
10	32363547,340	5705016,609
11	32363527,146	5705017,471
12	32363521,261	5705016,615
13	32363468,987	5704998,634
14	32363465,175	5705000,494
15	32363458,388	5705020,226
16	32363428,886	5705044,332
17	32363425,659	5705040,384
18	32363425,086	5705040,327
19	32363398,231	5705062,279
20	32363410,315	5705077,068
21	32363405,447	5705077,431
22	32363398,076	5705068,410
23	32363396,528	5705069,675
24	32363357,210	5705021,568
25	32363342,343	5705003,353
26	32363344,278	5705001,782
27	32363359,145	5705019,976
28	32363400,357	5704986,301
29	32363404,370	5704983,953
30	32363414,281	5704980,055
31	32363420,810	5704979,067
32	32363431,089	5704979,790
33	32363434,915	5704980,569
34	32363521,444	5705010,334
35	32363522,446	5705007,422
36	32363524,125	5705008,000
37	32363527,491	5704987,568
38	32363529,972	5704987,883
39	32363526,591	5705008,408
40	32363528,446	5705008,398
41	32363528,462	5705011,410
42	32363600,017	5705008,358
43	32363601,041	5705032,378
44	32363636,981	5705044,404
45	32363454,592	5705008,479
46	32363396,758	5705055,736
47	32363392,537	5705055,311
48	32363367,540	5705024,730
49	32363367,973	5705020,509
50	32363404,153	5704990,946
51	32363406,561	5704989,537
52	32363414,298	5704986,503
53	32363423,018	5704997,174
54	32363427,780	5704993,284
55	32363431,267	5704997,552
56	32363437,964	5704992,079
57	32363443,768	5704999,183
58	32363445,704	5704997,601



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>a Offene Bauweise</p> <p>O Abweichende Bauweise (s. Festsetzung Nr. 1.3.1 im Textteil)</p> <p>Bau Baugrenze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Ga Garagen</p> <p>Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Sp Spielplatz</p> <p>[A] Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baufeldern</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. 0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika) als Höchstmaß über Normalhöhenmaß <small>(* bei geringeren Höhen > 17,50 m Höhe bei Freizeitanlagen, Attikahöhe)</small></p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>V Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Flächen, auf denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen vorzunehmen sind</p> <p>Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind</p> <p>Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>

<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Koordinatenpunkt</p> <p>Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen</p>	<p>Bestandsangaben vom</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.02.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landesbauordnung (LBO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 626) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>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. 1054) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung</p>
--	---

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 28.08.2024 den Bebauungsplan Nr. 23/18 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachungsvorverfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 30.08.2024
Der Oberbürgermeister

Essen, den 04.10.2024
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
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 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches veröffentlicht worden.

Essen, den 04.10.2024
Der Bürgermeister

STADT ESSEN

Bebauungsplan
„Im Mühlenbruch“

vom 17.09.2024

Stadtbezirk VI
Stadtteil Stoppenberg

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Beschreibung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 24.08.2024
Planungsbüro

Ordnungs-Nr. **23/18**
Blatt **1**

Erstausfertigung

I. Textliche 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)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Dachaufbauten (z. B. Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 2 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abtricken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO jeweils Flächenanteile an der Gemeinschaftsfläche – Stellplätze – sowie an der Gemeinschaftsfläche – Spielplatz – hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Der entsprechende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Flächenanteil in m}^2 = \text{Gemeinschaftsfläche in m}^2 / \text{Zahl der Grundstücke}$$

Begünstigte sind die Eigentümer von Grundstücken in dem allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2.

3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Die in dem Reinen Wohngebiet (WR) festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausfronten darf maximal 26,0 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2. In dem Reinen Wohngebiet (WR) dürfen ebenerdige Terrassen und Balkone die hinteren Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.4. Innerhalb der * * * markierten Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

In dem Reinen Wohngebiet WR sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

5.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich des Reinen Wohngebietes WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Straße „Im Mühlenbruch“ für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegelreduzierung bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	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, Kirchen, 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 Innenraumpegel 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 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 ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestimmt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

5.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der * * * markierten Bereiche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Norden, Osten oder Süden orientierten Gebäudeselten nicht zulässig.

6. Natur und Landschaft

6.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

6.1.1. Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 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 Baumbreite müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

6.1.2. 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.

6.1.3. Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, 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-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

6.1.4. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 BauN NRW)

1.1. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauN NRW)

1.1.1. Vorgartenflächen im Reinen Wohngebiet WR sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Mineralische Bodenbedeckung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Davon abweichend ist in dem Reinen Wohngebiet WR [1] der Vorgarten die Fläche zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlich davon liegenden Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

1.2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauN NRW)

1.2.1. Private Grundstücke, die an die südlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende öffentliche Grünfläche (Flurstücke 232, 267, Flur 10, Gemarkung Stoppenberg) angrenzen, sind an diesen Grenzen einzufrieden. Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig; die Höhe des Zauns hat mind. 1,20 m und max. 1,70 m zu betragen. In den Zaun eingezogene Kunststoffmatten oder -bänder sind nicht zulässig.

1.2.2. In Verbindung mit dem Zaun nach Festsetzung II.1.2.1 ist eine Hecke aus mind. 4 Pflanzen je lfd. m aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgröße von mind. 1,0–1,5 m Anwuchshöhe, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mind. 0,5 m breite, mind. 1,5 m hohe Hecke zu entwickeln und zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Erreicht der nach Festsetzung II.1.2.1 zur Einfriedung zulässige Zaun eine größere Höhe als 1,4 m, ist die Hecke in ihrer Höhe entsprechend auf die Zaunhöhe zzgl. 0,1 m anzupassen. Die Hecke ist unmittelbar neben dem Zaun zwischen diesem und der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Heckenarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. 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 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Haus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23/18 „Im Mühlenbruch“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 26.11.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23/18 „Im Mühlenbruch“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 27.11.2019
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, 05.08.2019
- Umgang mit Bodenbewegungen und den Belangen des Baumschutzes beim Bebauungsplan „Im Mühlenbruch“, umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, 20.01.2020
- BV Wohnbebauung Im Mühlenbruch 16, 45141 Essen-Stoppenberg, Baugrund- und Altlastenvorkundung, Dipl. Ing. J. U. Kugler, Essen, 18.08.2017
- Beurteilung des bergschadenstechnischen Risikos für die Grundstücke „Bischöfliches Schützentrans am Stoppenberg“, Im Mühlenbruch 49 (Gemarkung Stoppenberg, Flur 10, Flurstücke 329, 328, 327 und 223) in Essen, DMT GmbH & Co. KG, Essen, 08.03.2017
- B-Planverfahren Im Mühlenbruch, Essen (ESPP): Planung der öffentlichen abwasser- und verkehrstechnischen Erschließung, bPLAN Ingenieurgesellschaft Dipl.-Ing. Beupain Günster GbR, Essen, 11.09.2019

3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag u. a. mit Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, zur Kindertageseinrichtung und zur Geländemodellierung

4. Städtische Satzungen

4.1 Stellplätze

Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 2)

4.2 Baumschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

4.3 Spielplatz

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 30.09.1997, zuletzt geändert am 26.10.2001 und am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 10.10.1997, vom 02.11.2001 und vom 08.03.2019, (Änderung der §§ 1 Abs. 1 und 2, 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 2 und 3, 5 Abs. 1 und 2, 7 Abs. 1 und 10)).

5. Umgang mit Bodendenkmälern

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der historischen Bebauung des Ortes Stoppenberg. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Bodendenkmal- oder denkmalrechtlich erddeckte werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen (Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

8. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Kartenummer 38/2.01 „Verfüllung Arendahs Wiese“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die aber der festgesetzten Nutzung nicht grundsätzlich entgegensteht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-/auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Vor Erdarbeiten unter den Gebäuden Im Mühlenbruch 39 und 41 ist eine Baugrunduntersuchung per Schurf durchzuführen. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, Abteilung untere Bodenschutzbehörde und untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

9. Grundwasseremulzung

Das oberflächennahe Grundwasservorkommen in den im Plangebiet anstehenden Auffüllungen sowie Schichten des Quartärs ist nicht durchgehend ausgebildet. Bei diesem Grundwasser ist zudem mit Verunreinigungen insbesondere durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu rechnen. Eine Nutzung des Grundwassers ist demnach aus quantitativen und qualitativen Gründen, insbesondere für eine Nutzgartenbewässerung, nicht zu empfehlen.

10. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdächtige sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Sofern es nach dem Jahr 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau des Jahres 1945 abzuschieben.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

11. Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für die Aufbereitung des vorhandenen Geländes und der Berechnung von Abstandsflächen ist der Geländemodellierungsplan der bPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT Dipl.-Ing. Beupain Günster GbR. Der Geländemodellierungsplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und bei künftigen Bauanträgen der Bauaufsicht vorzulegen.

12. Artenschutz

Baumfällungen und Rodungen sind außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten durchzuführen.

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALK-S-Scannerkonzept NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDoc) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 88) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1654) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

„Im Mühlenbruch“

vom 17.09.2021

Stadtbezirk VI

Stadtteil Stoppenberg

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Ordnungs-Nr.

23/18

Blatt

2

Beschneidung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 24.08.2021

Planungsleiter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

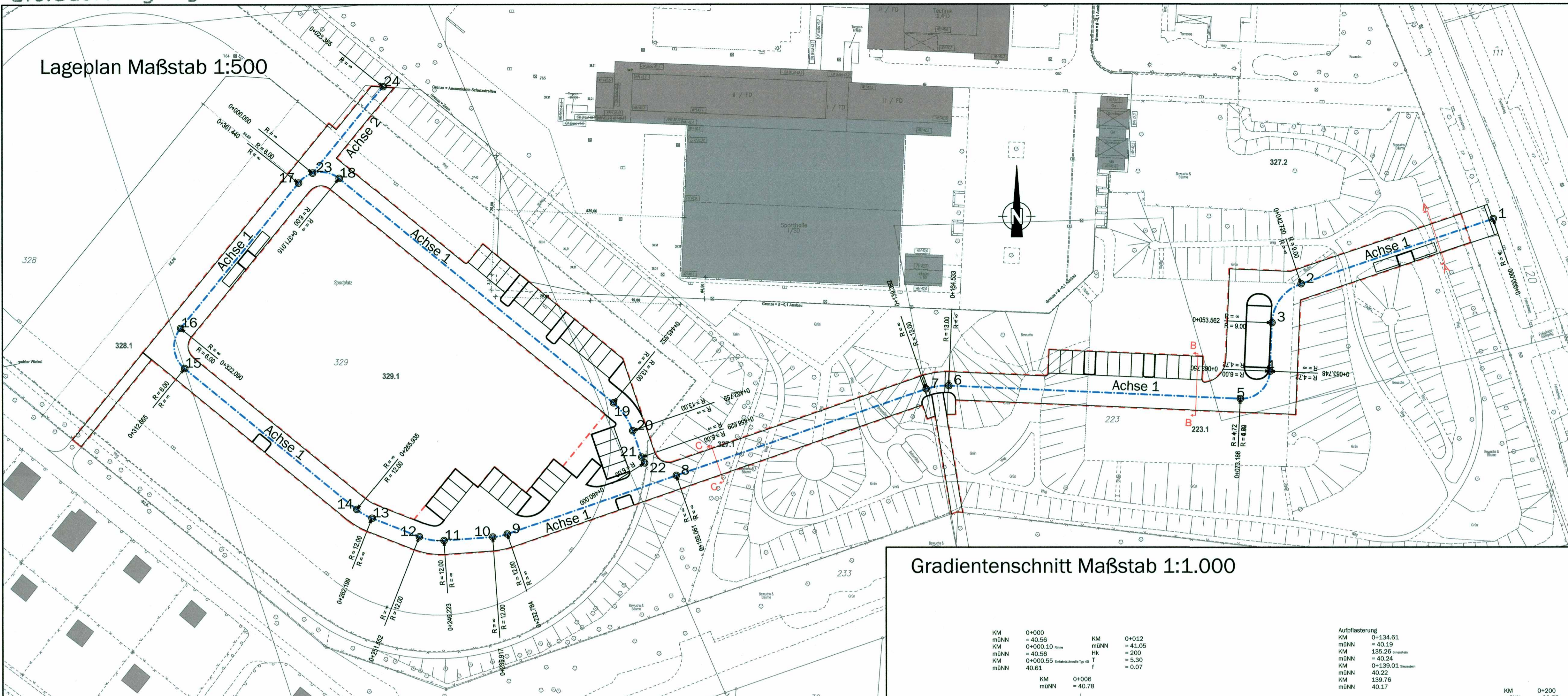
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. 0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>z. B. GH 40,1 m u. NH Normalhöhenmaß (in der Regel: Höhen = 17,15 m; bei Flachdächern: Attikahöhe)</p>	<p>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>a Offene Bauweise</p> <p>O Abweichende Bauweise (s. Festsetzung Nr. 1.3.1 im Textteil)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Ö Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie verläuft, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.)</p> <p>— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>• • • • • Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>• • • • • Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Ga Garagen</p> <p>Ga Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Sp Spielplatz</p> <p>A Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baufeldern</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Flächen, auf denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorzunehmen sind</p> <p>Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind</p> <p>Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen</p> <p>Sonstige Signaluren</p> <p>• Koordinatenpunkt</p> <p>◻ Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen</p>
---	--	--	--	--

<p>Ausfertigung</p> <p>Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.08.2021 den Bebauungsplan Nr. 23/18 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p style="text-align: right;">Essen, den 24.08.2021</p> <p style="text-align: right;">Oberbürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>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 24.08.2021 veröffentlicht worden.</p> <p style="text-align: right;">Essen, den 24.08.2021</p> <p style="text-align: right;">Der Oberbürgermeister</p>
---	--

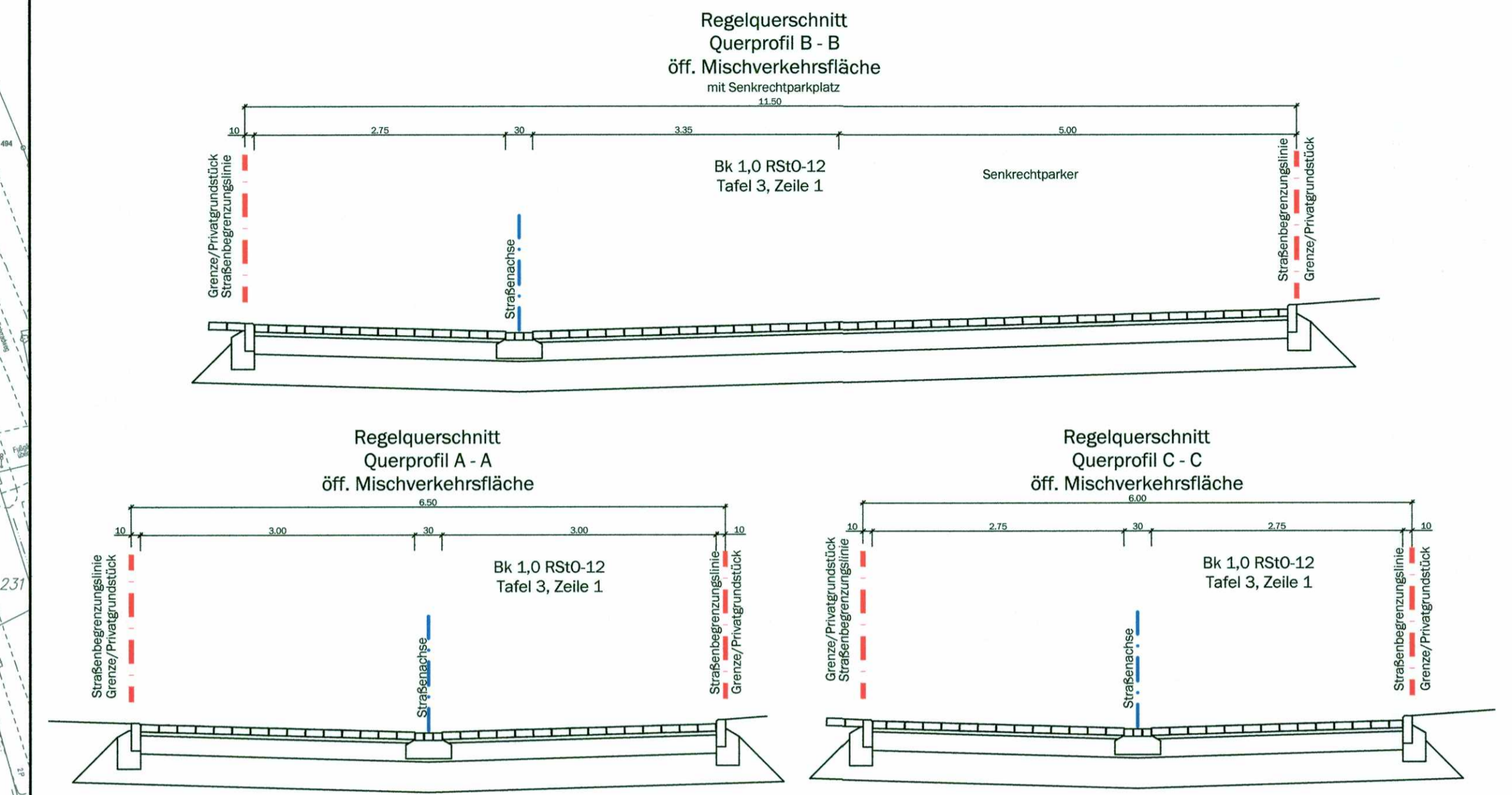
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Erstausfertigung

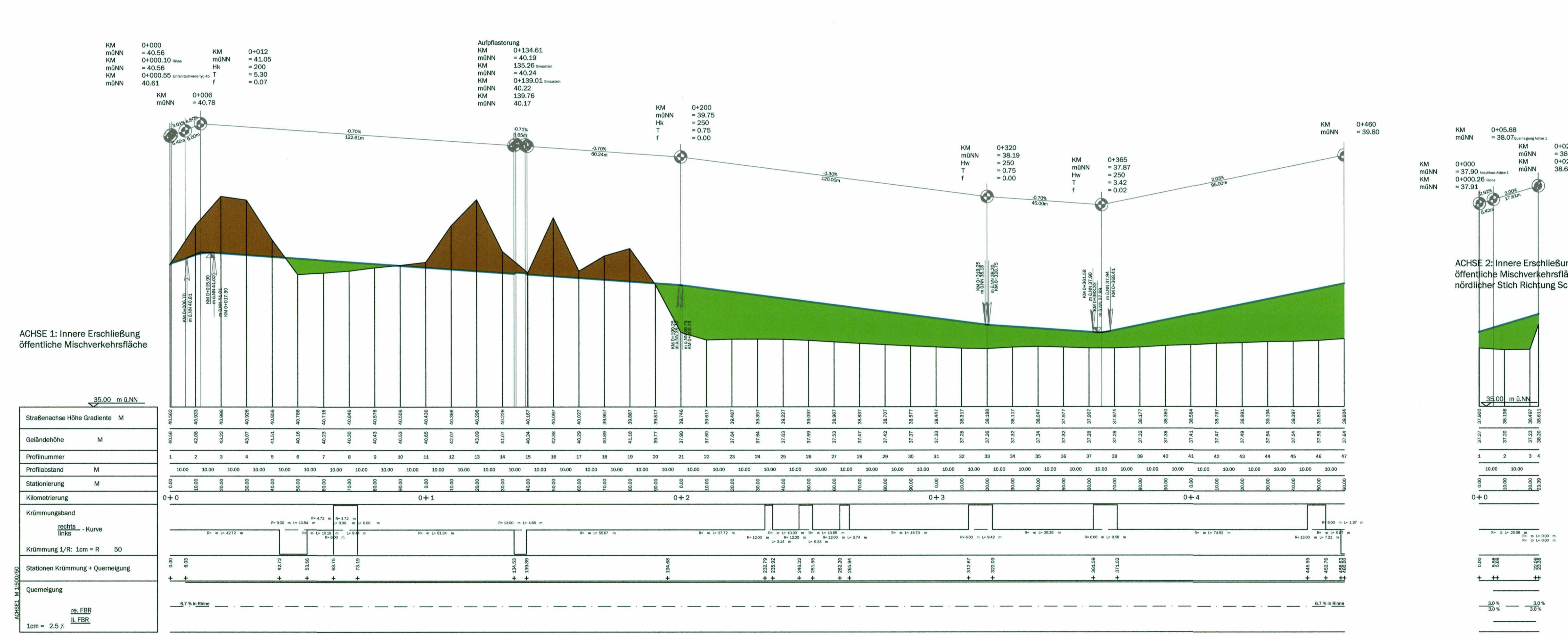
Lageplan Maßstab 1:500



Regelquerschnitt Maßstab 1:50
(Darstellung nur nachrichtlich)



Gradientenschnitt Maßstab 1:1.000



Koordinatenbemessung der Achse 1	
1	5705049,36 32363641,67
2	5705035,78 32363601,17
3	5705027,63 32363595,04
4	5705017,45 32363594,60
5	5705011,72 32363588,34
6	5705014,45 32363527,05
7	5705013,75 32363522,27
8	5704995,65 32363469,63
9	5704983,38 32363433,96
10	5704982,75 32363430,90
11	5704982,75 32363420,62
12	5704982,03 32363415,39
13	5704986,72 32363405,48
14	5704988,59 32363402,27
15	5705018,16 32363386,08
16	5705026,61 32363385,23
17	5705057,08 32363390,13
18	5705058,04 32363398,67
19	5705010,88 32363456,39
20	5705005,04 32363462,36
21	5704999,49 32363462,95
22	5704998,26 32363462,95
Koordinatenbemessung der Achse 2	
23	5705059,13 32363393,10
24	5705077,24 32363407,90

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs. 3 BauGB)
44.520

Sonstige Signaturen

- Straßengradienten
- Gradientenhöhe in m ü. NN
- Auftrag
- Abtrag
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenachse

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.08.2021 den Bebauungsplan Nr. 23/18 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Beschlusses übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Essen vom 21.09.2021 veröffentlicht worden.
Essen, den 10.10.2021
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO NRW) vom 21.07.2019 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswasserrechtsgesetz (LWRG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 634) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 653) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN
Bebauungsplan
„Im Mühlenbruch“
vom 17.09.2021

Ordnungs-Nr. **23/18**
Blatt **3**

Stadtbezirk VI
Stadtteil Stoppenberg
Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Beschneigung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.