

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR sind Stellplätze (St) nur in Tiefgaragen (TG) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig sowie oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine Firsthöhe von 2,5 m und eine Grundfläche von 7,5 m² nicht überschreiten.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO wie Anlagen für erneuerbare Energien (insbesondere Blockheizkraftwerke) sind ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) darf um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf über 50,0 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet sind innerhalb der mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belasteten Fläche die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

5. Natur und Landschaft

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hecke aus Weißdorn dauerhaft zu erhalten und in Teilabschnitten neu anzupflanzen.

In der Maßnahmenfläche Abschnitt (A) ist die Hecke dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen durch Rückschnitte der vorhandenen Hecke sind durch gleichartige (1-reihige) Neupflanzungen zu ersetzen (Pflanzenart: Weißdorn).

In der Maßnahmenfläche Abschnitt (B) ist die Hecke neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzenart: Weißdorn).

Neuanpflanzungen sind in der Pflanzqualität Strauch, Heister, Heckenpflanze oder Solitär, mind. 2 x verschult, mit Ballen, mind. 150 - 175 cm Höhe, einreihige Pflanzung mit mind. 3 Stück pro lfdm herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, befestigte Flächen, Versiegelungen, Nebenanlagen und Abgrabungen des Geländes nicht zulässig.

Bei Pflegeschnitten darf die Höhe der vorhandenen, ergänzten oder neugepflanzten Hecke 1,50 m nicht unterschreiten. Begleitende Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe auf der der Bebauung zugewandten Seite der Hecke zulässig.

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

5.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet sind die Flachdächer der Hauptbaukörper mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Insgesamt mindestens 50 % aller Dachflächenbereiche sind zu begrünen.

5.2.2 Auf der privaten PKW-Stellplatzanlage sind mindestens zwei standortgerechte, mittelgroße Laubsträucher (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60 - 100 cm) anzupflanzen; mindestens diese zwei Sträucher sind im südlichen Bereich der Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen. Die Strauchbeete müssen in ihrer Breite mindestens dem 1,5-fachen Durchmesser des Wurzelballens der Neupflanzung entsprechen und sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

5.2.3 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.

6. Immissionsschutz

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

In dem Baugebiet Promenadenweg/Eisenbahnbrücke sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Güterstraße, die neue Straße "Am Kettwiger Ruhrbogen", die Planstraße, die Werdener Straße sowie durch den Schienenverkehr der S-Bahnlinie 2400 (S 6) für die Gebäude bauliche und 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 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 Kurgebieten | 30 dB(A) |
| 1.2 in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) |
| 2. Wohnräume tagsüber | |
| 2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- 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 Arbeits- räume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, 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 Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte 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 konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

I. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

1.1.1 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind baulich einzufassen. Die Einfassung ist dauerhaft zu begrünen.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Art und Farbgebung der Dachdeckung sowie die gleiche Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände zu übernehmen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die

erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten sind in einem Mindestabstand von 2,0 m von der Dachvorderkante zu errichten.

1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine Belastungsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Die Einfriedung der Grundstücke im Reinen Wohngebiet ist durch die Festsetzung zu I.5.1 geregelt.

1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Sie sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Katasternummer 49/2.05 „Verfüllung Güterstraße/Promenadenweg“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Für die Baureifmachung zu Wohnungsbau und Gartenzwecken und für einen Kinderspielbereich sind die Vorgaben des genehmigten Sanierungsplanes des Ingenieurbüro Kügler, Juni 2003, der Fortschreibung des Sanierungsplanes, Juli 2012 analog anzuwenden und die Fortschreibung des Sanierungsplanes der Entsorgungsbetriebe Essen GmbH, Juni 2013 einzuhalten.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Gashochdruckleitung

Der Schutzstreifen der Leitungstrasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in Form von Bäumen oder Sträuchern frei zu halten.

V. Hinweise

1. Verträge

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde.

2. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung 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, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzprüfung Bebauungsplan „Wohnpark Kettwiger Ruhrbogen“, Leser, Albert, Bielefeld Landschafts- und Freiraumplanung, Bochum, Dezember 2012, Änderung September 2013
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Promenadenweg/Eisenbahnbrücke 01/13 in Essen-Kettwig, gevas humberg & partner, Essen, April 2013
- Sanierungsplan Juni 2003 ergänzt durch: Textanlage A vom 11.03.2004 und Textanlage B von Februar 2004, Dipl. Ing. J.U. Kügler
- Planung zur Baureifmachung und Fortschreibung des Sanierungsplans mit Eignungsprüfung für umwelt- und wasserrechtliche Genehmigungen, Dipl. Ing. J.U. Kügler, 03.07.2012

- Änderungsbericht: Planung zur Baureifmachung und Fortschreibung des Sanierungsplans mit Eignungsprüfung für umwelt- und wasserrechtliche Genehmigungen, Entsorgungsbetriebe Essen GmbH, 20.06.2013
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Promenadenweg/Eisenbahnbrücke“ in Essen-Kettwig, IfL- Institut für Lärmschutz GmbH, Juli 2014

3. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die 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).

4. 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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

5. Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. 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.

6. Entsorgung von Abfällen (Verwertung und Beseitigung)

Soweit entnommenes Bodenmaterial im Bereich der von der Altlastsanierung betroffenen Fläche wieder eingebracht werden soll, kann dieses im Rahmen des für verbindlich erklärten Sanierungsplans geschehen, wenn eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit durch den Wiedereinbau an Ort und Stelle ausgeschlossen werden kann. Für die Aushubmassen und Materialien, die nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts im Sanierungsplan an Ort und Stelle nicht wieder eingebracht werden können, sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- Soweit Aushubmassen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.
- Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.
- Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/ Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/ Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

7. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Erschließungsflächen, Stellplätze und Dachflächen in die Kanalisation einzuleiten.

9. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

10. Einleitung von Grundwasser

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

11. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen.

Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp.

12. Bodenschatz "Kohlenwasserstoffe"

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ (zu gewerblichen Zwecken). Dies gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.