

## 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen  
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften  
 nur ausnahmsweise zulässig und  
 - nicht störende Handwerksbetriebe  
 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

#### 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)

#### 2.1 Bauweise

Die 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).

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden.

### 3. Immissionsschutz

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

In dem Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung des Straßenverkehrs (Borbecker Straße, Schloßstraße, Kettelerstraße) und des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 103 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 Innenraumpegel durch Verkehrslärm (mittlere Maximalpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	mittlere Maximalpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	40 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	45 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	45 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	50 dB(A)

3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	50 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	55 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalträume, Läden	60 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 ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDT-Richtlinie 2719 zu erbringen.

#### 4. Natur und Landschaft

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

4.1.1 Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind 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.

4.1.2 Die Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.1.3 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal-Null darf durch erforderliche haustechnische Anlagen wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. bis maximal 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,0 m von der Dachvorderkante zu errichten.

#### 1.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

### 1.3 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Geländeunterschiede sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen.

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

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Verträge**

Folgender Vertrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

### **2. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Eingriffsermittlung nach der Baumschutzsatzung, B-Plan Nr. 02/12 „An St. Immakulata/Ketteler Straße“ in Essen-Borbeck, Büro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, März 2013
- Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr.02/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ , Büro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, August 2012, und ergänzende Stellungnahme zum Artenschutz vom Juli 2013
- B-Plan „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, Schalltechnische Untersuchung Essen, Müller-BBM, Gelsenkirchen, Juni 2013
- Stellungnahme zu den ausgeführten Bohrungen und chemischen Analysen zur orientierenden Untersuchung der Parzellen 505, 508-509 und 516 in Essen Borbeck, Ketteler Straße/An St.Immakulata, Geotechnisches Büro Müller und Partner, Krefeld, Oktober 2009
- Verschattungsstudie Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/Ketteler Straße“, HHVision, Köln, September 2012

### **3. 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 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### **4. 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).

### **5. Umgang mit anfallendem Bodenaushub**

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung (Errichtung einer Altenwohnungs- und Pflegeeinrichtung) ist hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Bodenaushub wie folgt zu verfahren:

#### **1. Gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme**

Ein unabhängiger Fachgutachter hat die gesamte Baumaßnahme in geeignetem Umfang zu begleiten und chronologisch zu dokumentieren (Abschlussdokumentation). Diese Dokumentation ist dem Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, kurzfristig, spätestens einen Monat nach Bauzustandsbesichtigung und Fertigstellung, vorzulegen. Der Baubeginn und die Namen des Fachgutachters und des Bauleiters sind mit Angabe der Anschrift und der Telefonnummer der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Abt. 59-5-3, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen unter Angabe des Aktenzeichens 59-5-3.2/3012/13 eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

## 2. Entsorgung von anfallenden Abfällen (Verwertung und Beseitigung)

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß und schadlos durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von elektronischen Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Nachweisregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Darstellung der Entsorgungsvorgänge in Listenform) nachzuweisen.

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

## 6. 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.

## 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 von privaten Erschließungsflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten in die Kanalisation einzuleiten.

## 9. 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 wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## 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. Dies gilt auch für Stau- und Schichtenwasser.

## 11. Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Neu Wesel“ und „Wolfsbank 1“. Vor Errichtung neuer Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkeigentümer zu richten.