

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

1.1 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss über 50,0 m betragen.

1.3 Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Flachdächer 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 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

1.4 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 der Dahlhauser Straße für die Gebäude bauliche und sonstige 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	35dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in alle übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, 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 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.

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

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

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

Die Oberkante der Gebäude (Attika) darf durch erforderliche Anlagen wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante zu errichten.

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

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, unter der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich tagesnahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/ Flözverfüll- und Einpressarbeiten notwendig.

4. Hinweise

4.1 Relevante Unterlagen

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

4.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde.

Lärm:

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2014

Bergbau:

Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen - Bewertung der bergbaulichen-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage (Anpassung an den Planungsstand 02/2014), Taberg Ingenieure GmbH, 12.02.2014

Baugrund:

Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen Seniorenpflegeheim – Orientierende Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Kurzbericht), Taberg Ingenieure GmbH, 13.02.2014

Artenschutz:

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG und Bewertung des Baumbestandes nach Baumschutzsatzung, umweltbüro essen, Essen 19.02.2014

4.3 Städtische Satzungen

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). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor Erteilung der Genehmigung werden betreffende Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplatzanlagen, Erschließungsanlagen) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

4.6 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.

4.7 Umgang mit dem 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 Gründung 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.

4.8 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben und Schützenloch) wird empfohlen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4.9 Bergbau

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Plangebiet bzw. die Beibringung eines bergschadenstechnischen Standsicherheitsnachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei den betreffenden Grundstücken über Baulasten zu sichern.

4.10 Geothermie

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Geothermienutzung per Erdsonde aufgrund der bergbaulichen Beeinflussungen nicht möglich.