

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### **1.1 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)**

Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für "Nebenanlagen" (N) zulässig. Des Weiteren sind Nebenanlagen nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig,

#### **1.2 Garagen, Carports und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf denen nach § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen für „Garagen“ (Ga), „Carports“ (CP) und „Stellplätze“ (St) zulässig.

GA = zulässig Stellplatz oder Carport oder Garage

CP = zulässig Stellplatz oder Carport

St = zulässig Stellplatz

#### **1.3 Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GM) sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

### 2. Natur und Landschaft

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

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

#### **2.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

##### Begrünung von Garagen und Carports

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm.

Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

##### Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Basunestraße) sind mindestens 4 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

### 3. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol (Pfeil mit römischer Zahl) gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. db(A)  
III 35 db(A)

Im Lärmpegelbereich III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

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

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

#### 1.1 Gestalterische Festsetzungen nach (§86 BauO NRW)

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

Als Dachform für Hauptbaukörper wird das Satteldach festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachneigungen für geneigte Dächer werden auf 30° - 45° festgesetzt. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand rund 1.25m Abstand halten.

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

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.

## III. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

### 1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Unter dem gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Das gesamte Plangebiet wird aus diesem Grunde als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ gemäß §9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren muss hinsichtlich dieses Sachverhaltes eine bergschadenstechnische Standsicherheitsuntersuchung durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Untersuchung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## IV. Hinweise

### 1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## 2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

Hydrogeologisches Gutachten, Büro Borchert + Lange, Juni 2006

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Bolle und Partner, 25.10.2006

Gutachten Geräuschmissionen und -emissionen durch Straßenverkehr, TÜV Nord vom 13.09.2006

Machbarkeitsstudie/Vorplanung Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro M. Kaiser vom 15.06.2005

## 3. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz 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. Umgang mit Bodendenkmälern

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

## 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vollständige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2006). Das gesammelte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

## 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.

## 7. Altlastenverdachtsflächen/ Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen - Abt. Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung /-sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

## 8. 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 Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderen 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 (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten).

### **9. Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist dennoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.