

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Reinen Wohngebiet WR 1 ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 zulässig.

3. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen zur westlichen Grundstücksgrenze 0,4 H (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW).

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/-garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und dem WR 1 zugeordnet.

4.2 Flächen für Nebenanlagen

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

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

Im Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technische 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 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, Schallerräume, 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 schallgedämpfte 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.

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

6.1 Straßenraum- und Stellplatzbegrünung

- 6.1.1 In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der privaten Erschließungsanlagen und der Stellplatzanlagen mindestens 23 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m aufweisen, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.
- 6.1.2 Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Gartenwege, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereiche. (Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den Zuwegungen und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Gebäudes definiert.)

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

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 34° - 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, unter der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

IV Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten 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.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde

- Verkehrsuntersuchung (Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, BVS Rödel & Pachan, Juni 2013)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation (ACCON Köln GmbH, 15.09.2014)
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (umweltbüro essen, 22.09.2014)

3. Städtische Satzungen

3.1 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).

3.2 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. 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)".

4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

5. 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.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

8. Altlastenverdachtsflächen
Teile von Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 25/3.34 ("ehem. Bahnanlage, zwischen Bf. Altenessen und Güterbahn Rheinisch"), Katasternummer 25/3.28 („ehem. Bahnanlage Altenessen-Vogelheim (östlicher Teil)“) und mit den Katasternummern 25/5.20 und 25/5.26 („ehem. Betriebstankstellen Firma Möhlenbruch“) erfasst.
Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.
9. Überwachungsbedürftige Abfälle
Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).
Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.
Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.
10. Mischwassersammelkanal
Sämtliche Maßnahmen innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m beiderseits der Leitungstrasse des als Hauptentsorgungsleitung festgesetzten Mischwassersammelkanals sind mit dem Leitungsbetreiber (Stadtwerke Essen AG) abzustimmen. Die genaue Lage des Mischwassersammelkanals ist vor Baubeginn zu kontrollieren.
11. Städtebauliche Verträge
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag