

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 Abs. 1 BauNVO)

Für die nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m und mit Ausnahme des WR 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit Ausnahme des WR 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem WR 1 und 2 sind Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmschutzbereichen 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 Ausgabe 1989 erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bauschalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R _{w,res} dB(A)	Bürräume* u.ä. R' _{w,res} dB(A)
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten...) mit Fenstern

in den Lärmpegelbereichen II bis IV müssen mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand die mindestens erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

6. Natur und Landschaft

6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 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.

6.2 Straßenraumbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 30 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß sein und sind mit Magerrasen zu begrünen. Weitere Details sind mit Grün und Gruga Essen (GGE) abzustimmen und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

6.3 Dachbegrünung


Die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) 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)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 85 BauO NRW)

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

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes. Von der Definition der Vorgärten sind die straßenabgewandten Baufelder bzw. Grundstücke  ausgenommen.)

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

2.1 Für die Hauptbaukörper sind als geneigte Dächer Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 25° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen

- Dachform, Dachneigung
- Art und Farbgebung der Dacheindeckung
- Gestaltung
- Oberflächenstruktur, Materialien, Farbgebung der Außenwände auszuführen.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwingend mit einem Flachdach auszuführen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind Zwerchhäuser ausgenommen. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

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

Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, sind nur als Hecken

zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen innenliegende Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,50 Meter ausgenommen.

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

Stützmauern oder Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind generell nur mit einer Höhe geringer als 1 Meter zulässig.

Im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Geländeunterschiede nur durch Böschungen oder Gabionen zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, unter der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tiefen, oberflächen-nahen und tagesnahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen weisen erhebliche Belastungen auf. Große Teile der Fläche sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 1.322 - Fa. Altwert, Alteisen- und Abbruchverwertung- und den Katasternummern 46/2.06 -Verfüllung ehem. Ziegelei Dahlhauser Straße 1 Breloher Steig und 46/2.18 -Anschüttung ehem. Trafowrackplatz Altwert AG & Co. KG- erfasst. Für die Baureifmachung zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken und für einen Kinderspielbereich sind die Vorgaben des genehmigten Sanierungsplanes des IBWL - Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Januar 2010, einzuhalten.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag
- Erschließungsvertrag

2. Gutachten

Folgende Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z. B. TA-Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

- Grundstücke der Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH südlich der Straße „Breloher Steig“ in Essen-Horst; Überprüfung der bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und Stellungnahme zur Dauerstandsicherheit; - Abschlussbericht zu den durchgeführten Aufschlussarbeiten -, ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Bochum September 2007;
- „Breloher Steig / Beulestraße“ (östlicher Abschnitt) in Essen-Horst; Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau -; ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH; Bochum Juni 2008
- Gelände des Bebauungsplanes „Breloher Steig“ in Essen-Horst; Untersuchungsbericht zur Erkundung der Standortverhältnisse im Bereich eines verfüllten Steinbruchs; ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH; Bochum September 2008;
- Detailerkundung und Bewertung von schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände Breloher Steig 1

- in 45279 Essen-Steele der Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH, Duisburg; Ingenieurbüro für Altlastensanierung Dr. Sonnen GmbH, Berlin August 2005;
- Erkundung und Bewertung von schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände Breloher Steig 1 in 45279 Essen-Steele der Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH, Duisburg, Teilfläche 1 (Stahlhandel), Dr. Sonnen GmbH, Berlin 16.12.1999.
 - Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/07 „Breloher Steig / Beulestraße“ der Stadt Essen; afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Haltern am See 24.03.2010;
 - Ergänzende Stellungnahme zum "Lärmgutachten zum Bebauungsplan 4/07, Breloher Steig / Beulestraße der Stadt Essen (24.03.2010, afi, Haltern am See) afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Haltern am See 04.11.2010;
 - Verkehrsgutachten, Bebauungsplan „Breloher Steig“ in Essen-Horst, Südlicher und nördlicher Teilbereich; Blanke Ambrosius verkehr. infrastruktur; Bochum Januar 2009;
 - Bebauungsplan für die südliche Teilfläche des Geländes „Breloher Steig“ in Essen Horst, Gutachten zur Beurteilung der vorhandenen Asphaltflächen sowie einer Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes; ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH; Bochum September 2007
 - Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH (IBWL): Bebauungsplan Breloher Steig/Beulestraße Beschreibung der Sanierungsziele Grundstück „Breloher Steig 1“ in 45729 Essen-Horst. Gutachten vom 13.03.2009 im Auftrag der Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH, Duisburg. Iserlohn.
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Breloher Steig/Beulestraße" Essen; umweltbüro essen, November 2010
 - Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH (IBWL): Sanierungsplan nach BBodSchV für das Grundstück der Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH Breloher Steig 1 in Essen - Horst (Stand 26.01.2010/28.10.2010) Iserlohn.

3. Satzungen der Stadt Essen

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).

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 vom 10.10.1997).

Für den öffentlich zugänglichen Spielplatz / Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBI. NW 1976, S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

4. Bodendenkmäler

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

5. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von Straßenflächen und befestigten Grundstücksflächen in die örtliche 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. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) 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 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 der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

8. Ehemaliger Steinbruch

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Steinbruch, der mit Lockergestein verfüllt ist. Der betroffene Bereich ist in der Zeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sollte eine Überbauung der Flächen des Steinbruches erfolgen ist gutachterlich nachzuweisen, dass entsprechende Maßnahmen zur Standsicherheit erfolgt sind.

9. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, 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) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt auf Deponien ist untersagt. Für den Wiedereinbau des vorhandenen Auffüllungsboden und des RCL-Materials ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, die vor Baubeginn einzuholen ist.

10. Lärmschutz

Im Plangebiet sollten auch außerhalb des Lärmpegelbereiches II in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.