

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind

##### im WA1:

- Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

##### im WA2:

- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für die Verwaltung

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

Es sind 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich WA1 zulässig.

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

#### 2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen) i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

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

#### 1.1 Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m, zulässig.


Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen, in einer Tiefe von 3,00 m eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

#### 1.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den

mit  gekennzeichneten Gebäudeflächen erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (Siehe römische Ziffern, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)

## 5. Natur und Landschaft

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, um möglichst viel Oberflächenwasser zurückzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 10 cm betragen.

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

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

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

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf die Farbgebung der Dach- und Wandflächen einheitlich zu gestalten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

### 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

1. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Kataster-Nr. 34/1.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teil Bergehalde der ehem. Zeche Johann Deimelsberg 1/2. Das gesamte Plangebiet ist mit einer Anschüttung in unterschiedlichen Mächtigkeiten teilweise bis 3,8 m versehen, die sich aus verschiedenen Materialien u.a. Bergematerial, Bauschutt, Asche- und Schlackestückchen, umlagertem Boden und Kohle zusammensetzt.

2. Im gesamten Planbereich dürfen sämtliche Erdarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) fachlich begleitet werden.

3. Anfallendes kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Ordnungsamt) nachzuweisen
4. Für den Fall, dass kontaminiertes Aushubmaterial in nicht unerheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan entsprechend der Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen.
5. In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicher zu stellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,60 m sowie auf künftigen Grünflächen und den Kinderspielplätzen mindestens 0,35 m für die jeweilige Nutzung geeigneter Boden gem. den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ansteht ggf. ist entsprechend unbelasteter Boden einzubauen/aufzutragen. Die Unbedenklichkeit der Böden auf den Freiflächen bzw. der ordnungsgemäße Bodenauftrag/Austausch ist durch den Gutachter zu dokumentieren.
6. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall Auflagen, Nebenbestimmungen und ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

## 2. Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In Teilbereichen ist nicht auszuschließen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Vereinbarkeit mit der Nutzung Wohnungsbau ist grundsätzlich gegeben. Im Zuge von Gründungsarbeiten festgestellte Hohlräume sollten unverzüglich verfüllt werden. Grubenbaue unbekannter Herkunft sind nicht auszuschließen.

## **IV. Hinweise**

### 1. Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des VEP - Gebietes sicherstellt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

### 2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für die Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

3. Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

Ökoplan

Bredermann, Fehrmann, Kordges & Partner, Husmannshofstraße 10, 45143 Essen

Baugrundgutachten, Altlastengutachten:

Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik

Dipl. – Ing. Hermann Schoof, Frankenstraße 228, 45134 Essen

Geräuschimmissionsgutachten Straßenverkehr, Gewerbebetrieb und Sportanlagen:

RWTÜV Systems GmbH, Kurfürstenstraße 58, 45138 Essen

Verkehrstechnische Untersuchung:

gevas

Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

München-Essen-Berlin

Niederlassung Essen, Kruppstr. 82-100, 45145 essen

4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) verwiesen werden.

6. Strassenverkehrsfläche "Steeler Straße"

Erweiterung der Strassenverkehrsfläche 'Steeler Straße'. Die zukünftige Breite der Steeler Straße wird auf insgesamt 26 m festgesetzt. In der vorgenannten Breite von 26 m ist für die zu erstellende Böschungsflächen eine Breite von 4 m festgelegt.