

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage A zu den südlich und westlich angrenzenden Baufeldern ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,00 m anzulegen zum Anpflanzen einer Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfd m aus standortgerechten Heckenpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; sie ist mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Ausfallende Heckenpflanzungen sind entsprechend nach zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage A 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 Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen 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 Abs. 1 BauO NRW)

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

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform, Dachneigung, Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände zu übernehmen.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten

Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdächern zulässig.

1.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Vorgartenflächen 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 Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.



Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, 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.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In der durch Signatur gekennzeichneten Fläche ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlengebirge wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schwefelgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können. Bei Gründung im Hodelbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansteht, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Essen-Horst. Die Regelungen zur Genehmigungspflicht und zu Verboten bei Maßnahmen in der Wasserschutzzone III A sind zu beachten und im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren umzusetzen. Das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von Anlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur ausnutzen (Wärmepumpen) ist nicht zulässig.

V. Hinweise

1. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodenuntersuchung auf dem Sportplatz Mentingsbank, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Januar 2014
- Erweiterte Bodenuntersuchung Sportplatz Mentingsbank, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Mai 2015
- Baugrunduntersuchung für das Umkleidehaus, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Mai 1969
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse-Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau-, ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, März 2014

- Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, Februar 2015
- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, April 2015

Die zuvor aufgeführten Gutachten sowie 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.

2. Baumschutz

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).

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen, Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6. Altlastenverdachtsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 43/2.08 erfasst. Es handelt sich hierbei um die "Anschüttung Mentingsbank". Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Genehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

7. Entsorgung von Abfällen (Verwertung und Beseitigung)

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt. Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen, [Email:uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

Ansprechpartner: Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde
Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen
Tel.: 0201- 88 59514
Fax: 0201- 88 59559

8. Umgang mit 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 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.

9. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch 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.

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.