

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete 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)

1.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind bei einer Bebauung durch Geschößwohnungsbau die notwendigen Stellplätze nur in Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Die Zu- und Abfahrt hat ausschließlich über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich für die Gemeinschaftstiefgarage von der Hatzper Straße aus zu erfolgen.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2. Natur und Landschaft

2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1.1 Die 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.

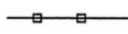

2.1.2 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

2.1.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3. Immissionsschutz

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

In dem Plangebiet ist in dem durch entsprechende Plansignatur  abgegrenzten Bereich  bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der "Hatzper Straße" und der Straße "Am Brönngen" für die Gebäude bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen 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, Schalterräume Läden	50 dB(A)

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen auch sicher stellen, dass die oben genannten Innenraumpegel bei Außenlärm mit starken Pegelschwankungen durch die Pegelspitzen (mittlerer Maximalpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

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 schallgedämmte 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.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 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 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

1.1.1 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.

1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Dachform, -neigung sowie Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachform, -neigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie die Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.

1.2.2 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 oder 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.

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

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, 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 o.g. Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

III. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07/12 "Hatzper Straße / Am Brönngen" in Essen-Haarzopf, TÜV NORD Systems, Essen, November 2013
- Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße "Am Brönngen", TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013
- Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013
- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013
- Bodengutachten für die Außenanlage in der Hatzperschule, Chemisches u. Geowissenschaftliches Institut, Essen, Juli 1996
- Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeit, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013

2. Relevante Unterlagen

Die unter 1. 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.

3. 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). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

4. Spielplätze

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)".

5. Umgang mit Bodendenkmälern

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

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Dachflächen und Stellplätze in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. 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.

8. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Für Aushubmassen und Materialien, die im Rahmen der Baureifmachung anfallen und nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes nicht an Ort und Stelle wieder eingebracht werden, sind folgende Vorgaben zu beachten:

Der bei Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub, Bauschutt, Asphaltaufbruch u.ä. ist ordnungsgemäß und schadlos gem. § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Soweit Abfälle als gefährlicher Abfall gem. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt ist untersagt.

9. 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.

10. Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten hat eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche durch die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden.

In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion zwingend erforderlich.

11. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (4 km Radius) um den Verkehrsflughafen Essen/Mülheim. Die luftrechtlich genehmigungspflichtige Höhe für Objekte (Bauwerke, Kräne, etc.) beginnt im Plangebiet bei 149,00 m über NN.

Die Errichtung von Objekten, die über diese Höhe hinausragen sollen, bedarf auf Antrag gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde.