

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. 6 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-5 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

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

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist im WA 5 die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist im WA 1 die Oberkante des geplanten Geländes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte abweichende Bauweise wird mit der nebenstehenden Planzeichnung näher bestimmt und wie folgt definiert:

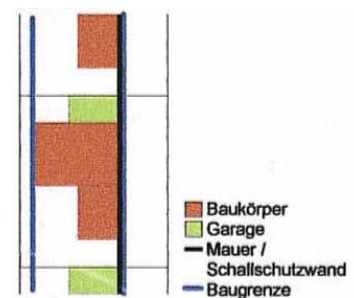
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Grenzbebauung ist durch eine durchgängige Wand entlang der östlichen Baugrenze mit einer Höhe von 6 m über das festgesetzte Gelände herzustellen.

Die Wand kann als Mauer oder als Gebäudeaußenwand eines Baukörpers hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung siehe Festsetzung II 2.5.

Die Wand ist entsprechend den Schallschutzanforderungen gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.5. auszuführen.



4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und/ oder b BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (an der östlichen Grundstücksgrenze) sind die festgesetzten Pflanzflächen mindestens mit Sträuchern und einer Raseneinsaat vollständig und dauerhaft zu begrünen. An den östlichen Grundstücksgrenzen ist eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je laufender Meter aus standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgüte: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 100-150 cm) anzupflanzen. Wenn auf die Grundstücksgrenze kein Zaun zur Einfriedung gesetzt wird, kann pro Grundstück auf einer Länge von 50 % der Grundstücksgrenze auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Die Hecke kann auch frei wachsen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 (im WA 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze, und im WA 5 an der östlichen Grundstücksgrenze) ist in den festgesetzten Pflanzflächen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.

4.3 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 Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

4.4 Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.5 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.

5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit   gekennzeichneten Gebäudeseiten 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 Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind Gebäude mit Wohnungen so lange unzulässig, bis das Baufeld im Baugebiet WA 1 entsprechend den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise vollständig bebaut ist.

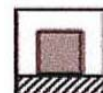
II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)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 Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastete sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.



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

2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit der gleichen Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.

2.2 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdächern zulässig.

2.3 Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhöftig zulässig.

2.4 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.

2.5 Die gemäß Festsetzung I.3. Bauweise festgesetzte Wand ist nur im Material und Farbgebung des Hauptbaukörpers zulässig. Als Außenwand eines eingeschossigen Anbaus oder einer Garage ist diese bis auf eine Höhe von 4 m über Gelände im Material des Hauptbaukörpers herzustellen und oberhalb als Glaselement zulässig.

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 Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.

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

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur als Gabionen und nur mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag
- Erschließungsvertrag

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Dr. Heckemanns & Partner: Kontaminationsbezogene Untergrunduntersuchung zum Bebauungsplan Prosperstraße/Rauchstraße, Grundstück Rauchstraße 50. Essen 2009
- Ergänzendes Schreiben vom 04.12.2009 vom Ing.-Büro Dr. Heckemanns & Partner zum Untersuchungsbericht „Kontaminationsbezogene Untergrunduntersuchung zum Bebauungsplan Prosperstraße/Rauchstraße, Grundstück Rauchstraße 50 in Essen“ vom 30.04.2009
- Dr. Heckemanns & Partner: Betriebsgelände Rauchstraße 50 in Essen, Orientierende Altlastenuntersuchung. Essen 2008
- Stadt Essen: Bodenuntersuchung der Fläche südlich der Einmündung Rauchstraße / Prosperstraße. Essen 2009
- Müller, J., TÜV Nord Systems: Geräuschmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Schifffahrts- und Anlagengeräusche im Bebauungsplangebiet „Rauchstraße / Prosperstraße“ der Stadt Essen. Essen 2009.

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

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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).

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 Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. 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.

8. Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellte Fläche nördlich der Rauchstraße ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 19/2.10 erfasst. Es handelt sich hierbei um die Anschüttung Rauchstraße/Rollstraße. Darüber hinaus sind auf dieser Altablagerung noch 2 Altstandorte betrieben worden, die jeweils unter einer eigenen Kataster-Nr. erfasst sind. So wird das ehem. Mörtelwerk unter der Kataster-Nr. 19/3.11 und die ehem. Anschlussbahn Zeche Prosper unter der Kataster-Nr. 19/3.08 geführt.

Die südlich der Rauchstraße liegende Teilfläche ist ein Teilbereich der Fläche, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 19/2.01 erfasst ist. Es handelt sich hierbei um die Anschüttung Prosperstraße/ Rauchstraße.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Sowohl auf der nördlichen als auch auf der südlichen Teilfläche sind für den Bereich Hausgarten die qualitativen Anforderungen an den aufzutragenden Boden gem. BBodSchG und BBodSchV i.V.m. Merkblatt 44 „Anforderungen an das Auf-bringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“, Landesumweltamt NRW, 2004 (Runderlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2003) bis mindestens 0,6 m Tiefe einzuhalten.

9. Umgang mit dem 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 Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderen 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

Das Bebauungsplanareal liegt in einem Bombenabwurfgebiet.

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen durch die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis auf das Geländeniveau von 1945 mit Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu vereinbaren. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sind Sicherheitsdetektionen erforderlich.

11. Lärmschutzwand

Werden für die gebäudeverbindenden Wände im WA 1 Glaselemente verwendet, sind diese gegen Vogelschlag zu sichern.