

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

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

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

In den Wohngebieten sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser 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.

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

In den Wohngebieten WR1, WR2 und WA1 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

In den Wohngebieten ist an den zum Friedhof angrenzenden Grundstücksgrenzen 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.

Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,80 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

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.

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

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technische 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 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 schallgedämpfte 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.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen

- Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung, Dachneigung und mit der gleichen
- Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen

- Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und
- Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung 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. Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1.2. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 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 Straßengrenzungsline und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes. Von der Definition der Vorgärten sind die straßenabgewandten Baufelder bzw. Grundstücke ausgenommen.)

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

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen 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 oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen (Teilflächen B und C) ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/ Flözverfüll- und Einpressarbeiten erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Bereich der Teilflächen B und C bzw. die Beibringung eines bergschadenstechnischen Standsicherheitsnachweises im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist bei den betreffenden Grundstücken über Baulasten gesichert.

4. Hinweise

4.1 Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 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.

4.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 09.01.2014)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Februar 2013)
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau (ibg Bochum, Dezember 2012)

4.3 Städtische Satzungen

4.3.1 Baumschutz

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).

- 4.3.2 Spielplatz
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)“.
- 4.4 Umgang mit Bodendenkmälern
Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- 4.6 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.
- 4.7 Grundwassernutzung
Da chemische/mikrobiologische Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen sind, darf eine Förderung von Grundwasser zum Zweck der Trinkwasser- oder Brauchwassernutzung bzw. zu Bewässerungszwecken nur nach Prüfung durch die zuständigen Behörden erfolgen.
- 4.8 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.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
- 4.9 Bergbau / Baugrund
Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlengebirge wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schwefelgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können. Zweckmäßigerweise sollen deshalb die in Baugruben austreichenden Flöze mit geeigneten Folien abgedeckt werden, Bei Gründung im Hoddelbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansteht, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.