

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

##### 1.1.1 Nähere Bestimmungen der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in dem Reinen Wohngebiet WR gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In dem Reinen Wohngebiet WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 In dem Reinen Wohngebiet WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

In dem Reinen Wohngebiet WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Ruhrallee sowie der Westfalenstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen 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, die nach BauO NRW von der Genehmigung 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.

#### 4. Natur und Landschaft

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

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

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.

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze 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.

## **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 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. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

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

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus sowie eines zugehörigen ehemaligen Wetterschachtes. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form von Verfüll- und Injektionsmaßnahmen erforderlich. Auf die bergbauliche Untersuchung der DMT GmbH & Co. KG, Essen vom 09.10.2012 wird verwiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadens-technischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## **VI. Hinweise**

### 1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 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. Gutachten

- Artenschutzprüfung Stufe 1 - erweiterte Vorprüfung mit ergänzender stadtoökologischer Standortanalyse, umweltbüro essen, 16.02.2017
- Vorgutachten über die Baugrundverhältnisse, Dr. E. H. Müller, Krefeld, 31.03.1956
- Gutachten aus 2000 (Probenentnahme), Außenanlagen Schule, Umweltamt der Stadt Essen
- Altlastengutachten, Ing.-Büro Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Essen, 30.06.2016
- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zu möglichen Nachwirkungen tagesnaher Hohlräume und Verbruchzonen - Gefährdungsabschätzung; Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 30.09.1999
- Bergbauliche Untersuchung des Bebauungsplangebietes „Kunstwerkerstraße 98“ - Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen, DMT GmbH & Co. KG, Essen, 09.10.2012
- Verkehrsuntersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, November 2016
- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 24.05.2017
- Versickerungseigenschaften, Ing.-Büro Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Essen, 30.04.2018.

## 3. Satzungen der Stadt Essen

### 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) Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da hier die Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht angewandt wird, ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.

### 3.2 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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)“.

## 4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen/Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene ehemalige Wetterschacht erfüllt die Voraussetzungen eines vermuteten Bodendenkmals und ist bei Umsetzung der Planung archäologisch zu untersuchen. Die Dokumentation der Befunde ist der Unteren Denkmalbehörde/IDD bei der Stadt Essen sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege beim Landschaftsverband Rheinland zu übergeben (§ 29 DSchG NRW).

## 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen (Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

## 6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 13/2.13 „Anschüttung ehem. Schule Kunstwerkerstraße“ erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter

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

#### 7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist über das Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das Aktenzeichen 32-2-1-80-30/3761 umgehend zu benachrichtigen.

Darüber hinaus wird vor Durchführung spezieller Tiefbaumaßnahmen (z. B. Ramm- und Verbauarbeiten, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten, Pfahlgründungen und sonstige Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden einwirken) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.