

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1–4 BauGB)

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

1.1. Reine Wohngebiete

1.1.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet WR sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungs-gewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In dem reinen Wohngebiet WR sind Garagen und KFZ-Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 In dem reinen Wohngebiet WR sind Luftwärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Anlagen sind an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

In dem reinen Wohngebiet WR sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie des Blockheizkraftwerkes sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist zu erhalten.

4.2 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünanlage mit Gehölzbestand und integrierten Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung auszugestalten. Die Gehölzbestockung ist außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung (siehe nachrichtliche Übernahme) unter Beachtung der Belange der Regenwasserbeseitigung auf mindestens 30 % der Gesamtfläche vorzusehen, vorhandener Gehölzbestand - soweit es sich um einheimische, standortgerechte Laubgehölze handelt - ist soweit wie möglich zu erhalten. Je 150 qm Grünfläche ist ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 16–18 cm, anzupflanzen. Nebenanlagen und Zäune sind nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nur insoweit zulässig, wie sie für die Regenwasserbeseitigung erforderlich und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sind. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

4.3 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a ist eine frei wachsende Laubgehölz-Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100–150 cm, anzupflanzen. Diese darf zum Zwecke der Zuleitung von Regenwasser von den unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbauflächen zu den Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sowie zum Zwecke der Unterhaltung der privaten Grünfläche in einer Breite von maximal 1,5 m je Grundstück unterbrochen werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

4.4 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung b ist eine Schnitthecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten

Heckenpflanzen (Laubgehölze), in der Pflanzgüte von mindestens 100–150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft als mindestens 1,5 m breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

- 4.5 Zu verwendende Baum- und Pflanzenarten für die Festsetzungen unter I.4.1–I.4.4 sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

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

- 5.1 In dem reinen Wohngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Nathlandstraße, Oberhauser Straße und Priesterhof) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.


Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zu 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 schalldämmte 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.

- 5.2 Im reinen Wohngebiet müssen in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich  bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z. B. Terrassenwände, verglaste Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmwirkungen von Gebäuden o. ä.) sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen

Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen muss die Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft gewährleistet sein. Die Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen u. ä. ist unzulässig. Darüber hinaus sind sämtliche Maßnahmen (z. B. Begrünungen, Einzäunungen) mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Festsetzungen nach Landeswasserrecht (§ 44 Abs. 1 LWG)

In dem reinen Wohngebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennverfahren.

Das auf den Grundstücken Nr. 9–16 (entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan) anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) ist über private Anschlusskanäle - Grundstücksentwässerung (Leitung, Graben, Mulde, Rigole) - in die private Grünfläche mit der Bezeichnung A einzuleiten. Über Versickerungsmulden ist das Niederschlagswasser zu versickern bzw. gedrosselt in den Läppkes Mühlenbach einzuleiten.

Das auf den Grundstücken Nr. 1–8 und 17–25 (entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan) anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) ist gedrosselt in den Läppkes Mühlenbach einzuleiten. Hierzu wird ein Regenwasserkanal in der Verkehrsfläche und im Weiteren über das nordöstliche Baugebiet und die private Grünfläche geführt.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls über das örtliche Kanalnetz in den Läppkes Mühlenbach einzuleiten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Läppkes Mühlenbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Anschluss des Niederschlagswassers der Baugrundstücke an das Mischwasser-/Schmutzwassersystem wird ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Entwässerungssatzung, Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung).

2. Festsetzung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- 2.1.1 Bauliche zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen
- Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung und Dachneigung
 - Materialität und Farbgebung der Außenwände
- auszuführen.

- 2.1.2 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/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachaufbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

2.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

- 2.2.1 Die durch entsprechende Signatur dargestellten Flächen für Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zum Eingang). Befestigte und überbaute Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

- 2.2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen.

- 2.2.3 Grundstückseinfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich sind mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen. Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Hochspannungsfreileitung
Östlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft eine Hauptversorgungsleitung (110 kV-Hochspannungsfreileitung) der Westnetz GmbH. Innerhalb des Schutzstreifens (25,0 m beidseits des Leitungsverlaufes) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen.
Von einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

IV. Hinweise

1. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Verkehrsuntersuchung zum V+E Plan „Oberhauser Straße 156“ in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 28.09.2020
 - Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit BV Oberhauser Straße, Essen, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 17.12.2020
 - Lärmgutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberhauser Straße 156 (Ehemaliges Gartencenter)“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 29.07.2021
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, umweltbüro essen, April 2023
 - Erschließungsplanung Erläuterungen, atelier stadt + haus Ges. für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Essen März 2023
3. Verträge
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag
4. Stellplätze
Für die Errichtung und Änderung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gilt die „Stellplatzsatzung der Stadt Essen“ vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023).
5. Baumschutz
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz 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).

6. Umgang mit Bodendenkmälern
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 15 DSchG NRW).
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. Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub
Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung wird das Baugebiet als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft.
In sämtlichen von der Bebauung frei gehaltenen Bereichen ist, ggf. durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch bzw. durch eine Kombination hiervon, sicherzustellen, dass hier in Abhängigkeit von der Art der sensiblen Nutzung geeigneter Boden in einer Stärke von:
- mindestens 0,10 m (z. B. Zierbeete, Rasen)
 - mindestens 0,35 m (Kinder- bzw. Rasenspielfläche) und
 - mindestens 0,60 m (Hausgarten/Kleingarten) ansteht.
- Sollte eine Bodenauftrag oder -austausch in den vorgenannten, nutzungsspezifischen Mächtigkeiten notwendig sein, sind gemäß § 12 BBodSchV i. V. m. Merkblatt 44 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“, Landesumweltamt NRW, 2004 (Runderlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2003) die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.
Die Auswahl des geeigneten Verfahrens zum Umgang mit dem Boden ist mit dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen
Sollten bei den Erdarbeiten bzw. Bodenaustausch unerwartete Auffälligkeiten auftreten, wie z. B. Geruchsbelästigungen oder Verfärbungen des Bodens, ist umgehend das Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, zu informieren.
Unmittelbar nach Abschluss des Bodenaustausches oder -auftrages, spätestens jedoch vor Nutzungsbeginn sind durch den Sachverständigen die Stärke und Unbedenklichkeit des ausgetauschten bzw. aufgetragenen Bodens anhand von repräsentativen Bodenuntersuchungen einschließlich chemischer Analysen nachzuweisen und die Ergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde als Nachweis für die ordnungsgemäße Durchführung vorzulegen.
9. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden Sicherheitsdetektionen empfohlen.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.
10. Abwasserkanal der Emschergenossenschaft
Am westlichen Plangebietsrand verläuft innerhalb der Flurstücke 169 und 174 ein grundbuchlich gesicherter Abwasserkanal der Emschergenossenschaft. Eine Überbauung oder die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Sämtliche Maßnahmen innerhalb der genannten Flurstücke (Schutzstreifen der Kanaltrasse) sind mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.
11. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin (thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH) zu richten.