

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  11. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
    - 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 1–5 sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - 2.1.1 Bezugspunkt Verkehrsfläche:

Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der dem Gebäude zugewandten Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.  
Für das reine Wohngebiet WR 1 ist der Bezugspunkt B 1 die Verkehrsfläche der Barkhovenallee. Für das reine Wohngebiet WR 4 ist der Bezugspunkt B 2 die Verkehrsfläche der Jacobsallee. (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
    - 2.1.2 In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 2 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie mindestens 2 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
    - 3.1.1 In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 NVO)
    - 3.1.2 In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
    - 3.1.3 In den reinen Wohngebieten WR 1–5 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)
4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - 5.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 5.1.1 Siedlungsrandbegrünung im Garten  
In dem reinen Wohngebiet WR 2 ist entlang der Grundstücksgrenzen zur südlich angrenzenden freien Landschaft eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten 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. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

#### 5.1.2 Begrünung von Flachdächern

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollständig extensiv zu begrünen.

#### 5.1.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hauseingängen genutzt werden. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht (zzgl. Filter- und Drainageschicht) beträgt mindestens 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Freihaltung Versickerungsflächen werden wie folgt näher bestimmt: Es handelt sich um Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung, Rückhaltung sowie Ableitung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Anschüttungen, Abgrabung, Nebenanlagen, Zäune und Versiegelungen jeder Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB)

6.2 In dem reinen Wohngebiet WR 1 sind bei Gebäuden und Tiefgaragen, die an die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Freihaltung Versickerungsflächen angrenzen, bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Starkregenschäden vorzusehen. Geeignete bauliche und technische Maßnahmen sind Maßnahmen, die das Eindringen von Wasser in das Gebäude verhindern (beispielsweise Verschluss- bzw. Abschottungseinrichtungen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen sowie Gebäudeabdichtung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)

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

In den reinen Wohngebieten WR 1–5 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen Barkhovenallee und Jacobsallee 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 zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß 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 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. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

##### 1.1.1 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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.

##### 1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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

#### 1.2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen offene Einfriedungen, wie beispielhaft Maschendrahtzäune/Stabgitterzäune, bis zu 1,20 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen. (§ 89 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 gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Vor der Baureifmachung sind weitergehende Erkundungs- und ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Bei Baumaßnahmen ist den Hinweisen und Vorgaben der eingeschalteten, gemäß § 36 Gewerbeordnung von der Bergbaubehörde öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu folgen. Nähere Informationen sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, erhältlich.

#### 2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche B) durch Signatur (X Linie) gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 30/2.15 „Verfüllung ehemaliges Barackenlager Jacobsallee“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die aber der festgesetzten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen steht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

### 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:

- Überarbeitung Lärmgutachten für den B-Plan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“, Essen vom 23.09.2024, Verf.: Ingenieurbüro Stöcker, Akustik, Bauphysik, Umweltschutz
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“ in Essen-Heidhausen vom 12.03.2024, Verf.: Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung der Stadt Essen vom April 2024, Verf.: umweltbüro essen, Bolle und Partner GbR
- Bodenuntersuchungen Teilfläche (A)
  - TA 1 Gutachterlicher Bericht des damaligen Stadtamtes 62-2 (Geol.) vom 03.05.1963
  - TA 2 Gutachterlicher Bericht 62-8 vom 27.09.1989
  - TA 3 Bodenuntersuchungen CGI vom August 1991
  - TA 4 Stellungnahme 59-4 vom 16.04.2002
  - TA 5 Stellungnahme Versickerungsversuche 59-4 vom 24.01.2005 und 29.08.2005Bergschadentechnische Risikoanalyse zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des damaligen Bergbaus vom 31.07.2024, Verf.: Seiboth Ingenieure
- Bodenuntersuchung Teilfläche B
  - TB 1 gutachterlicher Bericht FB 62-8 vom 30.05.1989
  - TB 2 Bodenuntersuchungen CGI vom Januar 1991
  - TB 3 gutachterlicher Bericht / Erfassungsbewertung Spielplatz FB 62-8-2 vom 27.08.92

- TB 4 gutachterlicher Bericht vorläufige Verdachtsfläche 6.529 (Spielplatz) FB 62-8-2 vom 16.12.93
- TB 5 St 59-4 vom 16.09.03 zum Bergbau Gutachten GRÜNING CONSALT vom 23.10.02
- TB 6 Bodenuntersuchungen 59-4 vom 16.09.2003
- TB 7 Versickerungsuntersuchung 59-4 vom 01.10.2003
- TB 8 Untersuchungen 59-4 vom Februar 2004
- TB 9 Baugrunduntersuchungen FB 59-4 vom Februar 2014

### 3. Städtische Satzungen

#### 3.1 Stellplätze

Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023).

#### 3.2 Baumschutz

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).

#### 3.3 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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019)“.

### 4. 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 der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

### 5. Ableitung von Niederschlagswasser

Das in den reinen Wohngebieten WR 1–5 auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die 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) wird verwiesen.

### 6. 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.

### 7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit dementsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

### 8. Schutz Alleebäume

Die Alleebäume entlang der Straßen Barkhovenallee und Jacobsallee, erfasst im Alleenkataster des Landes NRW als dreireihige Allee mit der Nummer AL-E-0003 (Barkhovenallee) bzw. AL-E-0004 (Jacobsallee) sowie ihr natürlicher Standort und Wurzelbereich sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.