

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von höchstens 69 Metern.

### 2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### 3. Natur und Landschaft

#### 3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a) Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
- b) In dem Bereich zwischen der Westseite des Gebäudes und der westlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 5 großkronige, standortgerechte und in Essen einheimische / alteingebürgerte Bäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen, die Bäume sind über die Westseite verteilt zu pflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
- c) Stützmauern sind mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Pflanzen, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
- d) Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt zu pflanzen; 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.
- e) Die Müllcontainerstellfläche an der Südgrenze des Plangebietes ist zu drei Seiten mit immergrünen, geschnittenen Hecken (z.B. Liguster) als Sichtschutz zu umpflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- f) Flachdächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### 4. Immissionsschutz

##### 4.1 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 die 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 Krankenhäuser/ Pflegeheime	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB (A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB (A)
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

In den Lärmpegelbereichen III bis 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.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 BauO NRW)

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

1.1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig. Technische Aufbauten auf den Dächern sind nicht zulässig.

1.1.2 Gestaltung von Stützmauern: Stützmauern aus Sichtbeton sind unzulässig.

## III. Kennzeichnungen

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

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 44/1.01, ehem. Zeche Heinrich Bergbau AG, Schachanlage Heinrich, erfasst. Die in den Altlastenuntersuchungen vom Ingenieurbüro Kügler (06.12.2000 und 23.01.2001) ermittelten Schadstoffkonzentrationen lassen eine Wohnnutzung uneingeschränkt zu. Die Vorgaben des Gutachtens hinsichtlich der Wiederverwertung des Bodens

sind zu beachten. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Untere Bodenschutzbehörde) spätestens 1 Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur in Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass der beauftragte Gutachter gegenüber den vor Ort tätigen Fachfirmen weisungsberechtigt ist. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen ist das Umweltamt unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit diesem abzustimmen.

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

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Ggf. werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Bergwerkseigentümer, die Heinrich Industrie AG, Annenstrasse 113, 58453 Witten, zu beteiligen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Städtische Satzungen**

Für das Plangebiet 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).

### **2. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Schalltechnische Beurteilung (Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 28.09.2005)
- Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - nördliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 06.12.2000)
- Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - südliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 23.01.2001)

### **3. Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde), hinzuweisen.

Aufgrund der Nähe zu einer historischen Hofanlage ist die Untere Denkmalbehörde 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich in Kenntnis zu setzen.

### **4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten soll gem. § 51a LWG über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Langenberger Straße ortsnahe in die Ruhr eingeleitet werden.

**5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**

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.

**6. Entsorgung / Verwertung des Bodenaushubs**

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. kontaminierten Böden) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen). Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

**7. Städtebauliche Verträge**

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

**8. Angrenzende S-Bahn-Strecke**

Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Strecke Essen-Wuppertal der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, Geschwindigkeit und Anzahl der Züge zu erhöhen. Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Grenzbereich zur Bahnanlage sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DB Netz AG zu beteiligen.

**9. Entwässerungsleitung der DSK AG**

Innerhalb des Planbereiches verläuft eine Entwässerungsleitung DN 200 der DSK AG. Sämtliche Maßnahmen innerhalb der festgesetzten, mit einem Leitungsrecht zugunsten der DSK AG zu belastenden Fläche sind mit dem Servicebereich Technik und Logistik der DSK AG abzustimmen.

**10. 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.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser), zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.