

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, jedoch maximal bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,6 (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Die Grundstücksein-/ausfahrt mit dem Index [A] zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dient ausschließlich der oberirdischen Stellplatzanlage.

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

5.1 In dem Wohngebiet 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 (Frankfurter Straße, Sybelstraße, Lüneburger Straße) für die Gebäude bauliche und sonstige 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
Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
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 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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Tiefgaragenzufahrten einzuhausen. Im Einzelfall kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen einen ausreichenden Schallschutz angrenzender Wohnbebauung gewährleisten,

## 6. Natur und Landschaft

- 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die zulässige private Pkw-Stellplatzanlage mit einer Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten und in Essen einheimischen/ alteingebürgerten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm, einzufrieden. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,0 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. Die Heckenpflanzung darf durch erforderliche Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 Flachdächer oberster Geschosse 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 oder für Dachterrassen genutzt werden.

## II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)

#### 1.1 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 auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

## III. Hinweise

### 1. Relevante Unterlagen

Die nachstehend aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige 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:

- Orientierende Bodenuntersuchung Sybelstraße - Flurstück 100 in Essen Frohnhausen, Beratende Geowissenschaftler BG RheinRuhr GmbH, Düsseldorf, 09.08.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frankfurter Str./ Sybelstr./ Lüneburger Str.“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, März 2018
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan „Frankfurter Straße/ Sybelstraße/ Lüneburger Straße“ in Essen, Ökoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Februar 2018
- Kontrollbegehung zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan „Frankfurter Straße/ Sybelstraße/ Lüneburger Straße“ in Essen, Ökoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, April 2018

### 3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

### 4. Baumschutz

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).

### 5. 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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

### 6. Umgang mit Bodendenkmälern

Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Essen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Sollte es zu Bodeneingriffen in Konfliktbereichen kommen, so sind diese durch Archäologen zu begleiten. § 29 des DSchG regelt, dass derjenige, der einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 oder einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 bedarf oder in anderer Weise ein eingetragenes Denkmal oder ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

#### 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. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

#### 9. Bergbau

Aufgrund der anstehenden Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heute noch einwirkungsrelevanter widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tages-/oberflächennahen Bereich umgegangen sein könnte. Zur Klärung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Erkundungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen durchzuführen.

#### 10. Bodenbelastungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche Gemarkung Frohnhausen, Flur 38, Flurstück 100 wird im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen als kontaminationsverdächtige Fläche geführt.

Bei Nutzungsänderungen oder Eingriffe in den Untergrund ist im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung bei Erdarbeiten, Bodenaustausch/-Auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.