

## I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
    - 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 diene, 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).
    - 1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
      - 1.2.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4–10 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 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. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - 2.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Reinen Wohngebiet WR sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie mindestens um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
  - 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
    - 2.2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
    - 3.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Reinen Wohngebiet WR dürfen Balkone, überdachte Eingangsvorbauten und Terrassen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,5 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
    - 3.1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und dem Reinen Wohngebiet WR sind oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
    - 3.1.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA3 und dem Reinen Wohngebiet WR sind oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 4.1. Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Reinen Wohngebiet WR festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Laarmannstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Liegt ein Gebäude nur teilweise innerhalb des abgegrenzten Bereichs, gelten die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Lärminderung für das gesamte Gebäude.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen 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 schallgedämpfte 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. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

5.1.1. Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm, anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

5.1.2. 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 Hauseingänge genutzt werden. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.3 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, 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 vollflächig extensiv zu begrünen.

5.1.4 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf der gesamten Länge 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 1,2 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.

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

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

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

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

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

1.2.1. Einfriedungen

Einfriedungen und Stützmauern gemäß textlicher Festsetzung Nr. II.1.1 entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 0,5 m von diesen zurück zu setzen.

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. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.2.2. Standplatz für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

## III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

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:

- Hydrogeologisches Gutachten, Projektentwicklung „Am Klosterpark“ Moosstraße/Bergheimer Straße/Laarmannstraße 45359 Essen-Bedingrade, Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, 03.07.2020

- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Projektentwicklung „Am Klosterpark“ Moosstraße/Bergheimer Straße/Laarmannstraße 45359 Essen-Bedingrade, Einfluss der geplanten Bebauung auf das angrenzende Quellgebiet, Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, 12.04.2021
- Klimagutachten zum B-Plan 16/17 „Moosstraße/Laarmannstraße in Essen-Bedingrade, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Essen, 28.04.2023
- Verkehrsuntersuchung Laarmannstraße/Moosstraße in Essen. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, Januar 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Laarmannstraße/Moosstraße, Peutz Consult GmbH, Essen, 06.05.2021 / Druckdatum 06.01.2023
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung. Bebauungsplan Nr. 17/16 Moosstraße/Laarmannstraße, Umweltbüro Essen, April 2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 17/16 „Moosstraße/Laarmannstraße“ der Stadt Essen, Umweltbüro Essen, Essen, Mai 2023
- Bebauungsplan 17/16 Moosstraße/Laarmannstraße in Essen, Entwässerung Erläuterung, KONSTA Planungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, Mai 2023

### 3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde (zum Satzungsbeschluss):

- Städtebaulicher Vertrag

### 4. Städtische Satzungen

#### 4.1. Baumschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

#### 4.2. 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 30.09.1997, zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 08.03.2019)“.

#### 4.3. Stellplätze

Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28/2020 vom 10.07.2020).

### 5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel. 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).

### 6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Reinen Wohngebiet WR auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens grundsätzlich nicht vollständig und regelwerkkonform 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.

### 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. Altlastenverdachtsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche ist aufgrund festgestellter Anschüttungen aus umgelagertem Boden mit Anteilen an Bauschutt als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ einzustufen.

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 ein 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 (UBB), abzustimmen.

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 UBB als Nachweis für die ordnungsgemäße Durchführung vorzulegen.

Bei der Abfuhr von Bodenmaterial im Zuge der Baumaßnahme ist eine entsprechende Analytik nach LAGA erforderlich.

## 9. Umgang mit Bodenaushub

Da das Plangebiet als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen gefährliche Abfälle wie z. B. kontaminierter Bodenaushub anfallen können. In nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist daher mit entsprechenden Nebenbestimmungen durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) und die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu rechnen.

## 10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem 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 KBD zu entnehmen.

## 11. Grundwasserschutz

Zum vorsorgenden Schutz amtlich anerkannter Quellnutzungen im Plangebiet sind Eingriffe, die tiefer als 10,0 m (ab Geländeoberkante) in den Untergrund reichen, zu vermeiden bzw. nur nach vorheriger Absprache mit dem Umweltamt (Sachgebiet Hydrogeologie) durchzuführen.