

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ( WA ) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

#### 2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche der WA und WR Gebiete im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt / GCa / GGa / GM) entsprechend der jeweiligen Zuordnung zum Baufenster (A, B, C etc.) hinzuzurechnen.

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, wobei je Wohngrundstück nur ein Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig ist.

### 4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Einzelflächen (St, Ca, Ga) und innerhalb der Gemeinschaftsanlagen (GSt, GCa, GGa) zulässig.

### 5. Natur und Landschaft

#### 5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz des Typs B mit einzelnen, dezentralen Spielpunkten in einer Gesamtgröße von mindestens 2500 qm anzulegen.

#### 5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der mit Index (I) festgesetzten Fläche ist ein naturnah gestaltetes Muldenbauwerk mit einer maximalen Tiefe von 0,29 m zur Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen.

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

##### Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 12 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumstandorte sind als begrünte Baumbeete mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit dem Pflanzgebot Index (II) belegten Flächen ist eine zusammenhängende mindestens 2,0 m breite Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,6 m zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Auf den mit dem Pflanzgebot Index (III) belegten Flächen ist eine mindestens 1,0 m breite Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Immissionsschutz6.1 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	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. $R'_{w, res}$ dB (A)
II	30
III	35

In dem Lärmpegelbereich III 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 Abs. 4 BauO NRW)1.1 Vorgärten<sup>1</sup>(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

## 1.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen. Zu Heckenpflanzungen begleitende Maschendrahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

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

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachneigung zu übernehmen. Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,5 m und von dem Dachfirst (gemessen auf der Dachoberfläche) mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig.

Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Borbecker Mühlenbach gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung.

**III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

1.1 Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In der durch Signatur gekennzeichneten Fläche sind entsprechend der gutachterlichen Beurteilung Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

<sup>1</sup> ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2.1 Altlasten

Im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans teilweise aufgeführt. Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben, dass nur ein kleinerer Bereich erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweist, die die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung überschreiten. Diese Fläche ist im Plan durch Signatur gekennzeichnet. Entsprechend den gutachterlichen Stellungnahmen stehen die festgestellten Schadstoffkonzentrationen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, wenn bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die in der abschließenden gutachterlichen Beurteilung geforderten Anforderungen zur Entsorgung beachtet werden. Insbesondere wird für den Bereich im öffentlichen Grünzug, der sich von der Notdurchfahrt in nördliche Richtung über 22,0 m und von der Grenze des westlichen Reinen Wohngebietes in einer Tiefe von 11,0 m erstreckt, eine Nutzung für Kinderspielflächen wegen erhöhter Arsengehalte in den obersten Bodenschichten ausgeschlossen.

**IV. Hinweise**

1. Städtische Satzungen

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, S. 227).

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 vom 10.10.1997).

Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.

2. Gutachten

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

- Landschaftsökologischer Fachbeitrag "Nöggerathstraße / Freibad West" Essen - Altendorf (Büro für Planung und Landschaft, Essen, August 2002, überarb. Februar 2003)
- Bodenuntersuchung zu Aufschüttungsmächtigkeiten und Aufschüttungsmaterialien, sowie zu möglichen Altlasten (Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Juli bis August 2002) und Stellungnahme zur Bewertung der Bodenschadstoffsituation mit Sanierungsvarianten (Deutsche Montan Technologie GmbH (DTM), Essen, Februar 2003)

- Bergbaulich - geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus (Deutsche Montan Technologie GmbH (DTM), Essen, September 2001) und Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich - geotechnischen Such- und Erkundungsarbeiten (Deutsche Montan Technologie GmbH (DTM), Essen, Juli 2002)
- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers (Umweltamt, Abt. Geologie, November 2002)
- Verkehrstechnischer Fachbeitrag (Bauplan GmbH Wagner + Partner, Gelsenkirchen, Juni 2002)
- Schalltechnische Untersuchung zum B – Planentwurf Nöggerathstraße (Stadt Essen, Tiefbauamt, November 2001)

### 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler (evtl. im Zusammenhang mit einem ehemaligen Gefangenlager des 2. Weltkrieges) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde, Stadtarchäologie) anzuzeigen.

### 4. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Der anfallende Bodenaushub soll entsprechend den Ergebnissen des gutachterlichen Baureifmachungskonzeptes im Plangebiet untergebracht werden. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen.

Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen entsprechend den Empfehlungen des gutachterlichen Verwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes zu verwerten oder zu beseitigen.

Die durchgeführten Maßnahmen (Verwertung / Beseitigung) sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.

### 5. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den Kampfmittelräumdienst eine benannte vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

### 6. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für die Einleitung des Niederschlagswassers über einen neuen Regenwasserkanal und entsprechende Drosselbauwerke in den Borbecker Mühlenbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 7. Schutzstreifen der 110 KV Freileitung

Im Bereich des Schutzstreifens unterhalb der 110 KV Freileitung bedürfen alle geplanten Einzelmaßnahmen, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen einer Zustimmung der RWE Net AG.