

## 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. 6 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet WR 9 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1.3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.2 In den reinen Wohngebieten WR 3, 8 sowie im Bereich der vier nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen des WR 4 sind Stellplätze nur innerhalb von Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Gartenhäuser und Geräteschuppen dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

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

#### 2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

2.1.1 In den reinen Wohngebieten WR 3 und 4 kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6.

2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 2,3.

### 3. Natur und Landschaft

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


3.1.1 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm. aus standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten 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. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.

3.1.2 In den reinen Wohngebieten WR 7, 8 und 9 ist in den zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage angrenzenden und ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm. aus standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten 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. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.

- 3.1.3 Auf öffentlichen und privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; 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.
- 3.1.4 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.
- 3.1.5 Dächer von Garagen und Carports sind 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen	Schalldämmmaß für Büroräume
	Erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB	
III	35	30

Für Schlafräume mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Im Plangebiet sollten auch bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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

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

1.1 Vorgärten\* (§ 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.

\*ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

- 1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur, Farbgebung der Außenwände auszuführen.

- 1.2.2 Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.
- 1.2.3 Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.
- 1.2.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdächern zulässig.
- 1.2.5 Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal-Null in den reinen Wohngebieten WR 3, 4 und im allgemeinen Wohngebiet darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten.

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

Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der zur Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.

### 1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- 1.4.1 Stützmauern oder Gabionen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind generell nur mit einer Höhe geringer als 1 Meter zulässig.
- 1.4.2 Im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Geländeunterschiede nur durch Böschungen oder Gabionen aufzufangen.

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

### 1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus sowie geringfügig im Einwirkungsbereich (25 m-Radius) einer südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen ehemaligen Tagesöffnung des Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

## IV. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschubstreifen angepflanzt werden, sind in ihren Endwuchshöhen gestaffelt anzupflanzen.

## V. Hinweise

### 1. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Zu den Verkehrsauswirkungen:  
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, November 2009
- Zur Hochspannungsfreileitung:  
Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder im Umfeld der Hochspannungsfreileitung, Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 24.11.2009
- Zu den Lärmauswirkungen:  
Lärmimmissionsschutzgutachten für den B-Plan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 20.04.2010
- Zur Landschaft:  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan-Entwurf 18/08 „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, ökoplan, Essen, Mai 2010
- Zum Artenschutz:  
Artenschutzprüfung zum B-Plan-Entwurf 18/08 „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, ökoplan, Essen, Mai 2010
- Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens:  
Untersuchung des Bodens auf Versickerungsfähigkeit, Umweltamt der Stadt Essen, Fachbereich Geologie, 14.02.2011

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

### 2. 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)“.

### 3. 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)“.

### 4. Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Rat der Stadt am 22.06.2005 durch Beschluss festgelegten Stadtumbaugebiets „Bochold/Altendorf-Nord“.

### 5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

### 6. Umgang mit Niederschlagswasser

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis 7 und im allgemeinen Wohngebiet findet die Regelung des § 51 a Landeswassergesetz keine Anwendung. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Straßenflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Da in den reinen Wohngebieten WR 8 und 9 die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässt und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, den Sälzerbach, nicht

möglich ist, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Straßen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

#### 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. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 07/2.01 „Verfüllung Hagenbecker Bahn/Jahnplatz/Griepstr.“ und 07/2.04 „Verfüllung Rüsselstraße“ sowie unter der Ordnungsnummer 1.985 „ehem. Bahntrasse“ erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Entsprechende Gutachten und Untersuchungsergebnisse zu den dargestellten Flächen liegen beim Umweltamt vor und können dort eingesehen werden.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

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

#### 9. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

#### 10. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen bei der Abteilung für Allgemeine Gefahrenabwehr des Ordnungsamtes (St.A. 32-2-1) unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen

#### 11. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zusetzen bzw. zu ersetzen.

#### 12. Bergbau

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI und dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld FRIOS. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer ThyssenKrupp Real Estate zu richten.

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld Amalie I. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer ThyssenKrupp Real Estate zu richten.

#### 13. Entnahme von Grundwasser

Für die Erstbefüllung der geplanten Seefläche ist eine größere Grundwassermenge erforderlich. Nach Vorliegen detaillierter Entnahmemengen ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Je nach Entnahmemenge ist zu entscheiden, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis durch Grün und Gruga Essen zu beantragen ist.