

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Ausnahmen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie bzw. der fertig ausgebauten Belastungsfläche (G/F1/L) an der dem Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Flächenbegrenzung der Belastungsfläche.

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

- 3.1 In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.  
Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Anlagen zum Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern.
- 3.2 In den mit WR 3 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### 4. Natur und Landschaft

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

##### 4.1.1 Verkehrsflächen:

Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie an dem an Planstraße B anschließenden Fuß- und Radweg sind 23 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (alternativ 2. Ordnung) zu pflanzen. Baumstandorte sind als begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

##### 4.1.2 Private Grünflächen:

Innerhalb der privaten Grünfläche am Pestalozziweg ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen.

##### 4.1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports:

Alle Nebenanlagen wie Müllstandplätze und Gerätehäuser sowie Garagen und Carports sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen. Wände sind je laufenden Meter mit einer Pflanze zu begrünen.

Flach geneigte Dächer (bis 5°) von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

##### 4.1.4 Gemeinschaftsstellplatzanlage:

Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu A (Gebäude an der Beisenstraße) sind drei standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung (alternativ 2. Ordnung) zu pflanzen (Artenwahl und Pflanzqualität gem. Pflanzlisten im landschaftspflegerischen Begleitplan).

Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erziehen.

Baumstandorte sind als offene und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

Der Verlust von Gehölzen ist durch Neupflanzung in der vorgesehenen Qualität und Artenauswahl zu ersetzen.

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades:

Private Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Fuß- und Radwege sind so herzustellen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten wird.

#### 5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten der Ückendorfer Straße und der Karl-Meyer-Straße erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Das Schalldämmmaß beträgt im Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. 35 dB(A).

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

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

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

Aneinander gebaute Wohngebäude bzw. aneinander gebaute Garagen und Carports sind in der gleichen Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung sowie Material und Farbton von Fassaden und Dacheindeckungen zu gestalten.

#### 1.2 Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene oder freiwachsende lebende Hecken anzulegen. Zaunanlagen sind in die Heckenpflanzungen zu integrieren oder vollständig zu beranken.

Die Hecken sind mit mindestens drei Gehölzen pro laufendem Meter anzulegen. Artenwahl: z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe oder Eibe. Die Anpflanzungen sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Der Verlust von Gehölzen ist durch Neupflanzung in der vorgesehenen Artenauswahl zu ersetzen. Einfriedungen der Grundstücke Pestalozziweg 4 bis 22 sind zum Pestalozziweg auf 0,5 m Höhe zu begrenzen.

### 2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51 a LWG)

Für die Planstraße A, die befestigten Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Dachflächen des südlich an diese angrenzend festgesetzten Neubaugebiets (WR 3) sowie für die ebenfalls an die Planstraße A grenzende Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Dieses ist dem Katernberger Bach zuzuleiten.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gießwasser ist zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Städtebauliche Verträge

Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

##### 1.1 Erschließung

Die Stadt wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen i. R. von Erschließungsverträgen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.

Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt.

##### 1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. I. R. von städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) genannten Flächen. Die Maßnahmen werden auf Dauer durch Baulasteintragungen für diese Flächen gesichert.

##### 1.3 Spielplätze

Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 2. Städtische Satzungen

##### 2.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001" (Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Essen vom 13. Juli 2001).

##### 2.2 Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

#### 3. Gutachten

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

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand: 18.03.2004,  
plan +, Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung, Duisburg

Schalltechnische Untersuchung, Stand: 14.01.2004, Stadt Essen

Stellungnahme zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser und geohydrologische Untersuchung des Untergrundes, Stand: 09.09.2003,  
Dr. Friedhelm Albrecht, Geologe, Herne

Planung der öffentlichen Erschließung - Entwässerungsanlagen  
(Entwässerungskonzept), Stand: 20.01.2004,  
sowie Vergleichende Nutzen-Kosten-Analyse, Stand: 17.03.2004,  
Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund

### 4. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen, Untere Denkmalbehörde, hingewiesen werden.

### 5. Bodenaushub

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushubmaterial ist zu verhindern.

### 6. Schutz unterirdischer Ver- u. Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich der Planung von Baumstandorten ist zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausg. 1989, zu beachten.


### 7. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baumaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in den Boden ist eine Überprüfung der betroffenen Flächen auf Kampfmittel beim Ordnungsamt der Stadt Essen zu beantragen.

### 8. Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald

Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

Die Inbetriebnahme der Feuerstelle darf nur erfolgen, wenn der Nachweis der Auflagenerfüllung mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers dem Bauordnungsamt vorgelegt wurde.

Auf den im Plan mit  gekennzeichneten Grundstücken (Baulücke im Grund) sind Maßnahmen und Duldungen zur Minderung der vom Waldrand ausgehenden Gefahr und zur Vermeidung einer funktionalen Waldumwandlung erforderlich.

### 9. Bereich zur Vorbereitenden Untersuchung

Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil des Bereichs zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 141 BauGB.