

1. 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 dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien) je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen und Aufzugsüberfahrten mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau)/mindestens aber um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i. V. m. 16 Abs. 6 BauNVO).

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

3.1 In dem Reinen Wohngebiet dürfen ebenerdige Terrassen, Balkone und überdachte Eingangsvorbauten die Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 In dem Reinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oderirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4.1. In dem Reinen Wohngebiet WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Hallostraße 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 |
|--|-----------------|
| 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 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.

- 4.2. In der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist sicherzustellen, dass in den baulich verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) ein Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht wird.
Hierzu sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
Der Beurteilungspegel für die baulich verbundenen Außenwohnbereiche ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen (öffnenbare Verglasungen) geschaffen werden.

5. Natur und Landschaft

- 5.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- 5.1.1. Auf 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. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode (01. Oktober bis 31. März) nach Fertigstellung der Stellplätze fertig herzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 5.1.2. 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. Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten sind generell von der intensiven Begrünung ausgenommen.
- 5.1.3. Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 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, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

- 5.1.4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "PF 1" ist ein fünfzeihiger Strauchstreifen mit einem versetzten Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m herzustellen. Qualität der Pflanzen mindestens 2-jährig verpflanzt, Höhe mindestens 80 - 120 cm. Eine Untersaat aus heimischen Untersaat-Mischungen ist anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.
- 5.1.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "PF 2" ist auf der gesamten Länge eine heimische Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) mit 2 mal Verpflanzung mit Ballen und einer Höhe von 150 - 175 cm anzupflanzen. Die Hecke ist auf einer Breite von 80 cm zu entwickeln. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.
- 5.1.6 An dem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist eine Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*) als Solitärbaum, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 400 - 500 cm, Breite 200 - 300 cm, Stammumfang in 1,0 m Höhe 30/35 cm, als Mindestgröße bei Pflanzung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Baumbett muss einen Durchmesser von mindesten 5,0 m aufweisen. Für den Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 90 m³ herzustellen.

Das mit offenem Boden versehene Baumbett ist mit einer flächigen Staudenpflanzung zu begrünen. Sollte der Baum ausfallen, ist dieser spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung in oben angegebener Qualität zu ersetzen.

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

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

1.1. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.1.1. Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. 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:

- Errichtung von Mehrfamilienhäusern an der Hallostraße in Essen, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Essen, September 2018
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 22/18 "Hallostraße/Im Natt" in Essen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 27.03.2020
- Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hallostraße/Im Natt" in Essen Stoppenberg, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 12.03.2020
- Kurzbericht Baugebiet Hallostraße, Essen – Abwasser- und verkehrstechnische Erschließung, bPlan Ingenieurgesellschaft, Essen, März 2020
- Projekt Mehrfamilienwohnhäuser Hallostraße, Essen (Bebauungsplan 22/18), Freiraumplanerisches Gesamtkonzept, SYMplan Landschaftsarchitektur, Essen, 13.03.2020
- Geo- und Umwelttechnischer Bericht für das Grundstück Hallostraße/Im Natt, geologie:büro, Gelsenkirchen, 21.02.2017

- Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens für das Grundstück Hallostraße/Im Natt, geologie:büro, Gelsenkirchen, 12.05.2020
- Baumgutachten - Eingehende Untersuchung an einer Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mittels Bohrwiderstandsmessung Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit sowie Erstellung einer Zukunftsprognose im Zuge der geplanten Bebauung, Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, 12.10.2020
- Baumgutachten, Bebauungsplan Nr. 22/18 "Hallostraße/Im Natt", Zugversuch zur Standsicherheitsprüfung einer Rot-Buche, Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, Tönisvorst, Juli 2021
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NI 2021/1088, minerva, Köln, 28.09.2021

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 26.10.2001 und am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 10.10.1997, vom 02.11.2001 und vom 08.03.2019, (Änderung der §§ 1 Abs. 1 und 2, 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 2 und 3, 5 Abs. 1 und 2, 7 Abs. 1 und 10)).

4.3 Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen 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

Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Relikte einer vermuteten Vorgängerbebauung insbesondere im unmittelbaren Bereich der Planfläche oder weitere archäologische Relikte im Bereich der Baufenster erhalten haben, ist die Untere Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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.

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Reinen Wohngebiet WR auf den bebauten und/oder befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht 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. Untergrundverunreinigungen/Altlasten

Aufgrund festgestellter Anschüttungen auf dem Grundstück kann das punktuelle Auffinden von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren mit Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte 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.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der BD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

10. Bauwerksabdichtungen

Bodenplatten und Kelleraußenwände sind aufgrund eines zumindest temporären hohen Grundwasserstands aus einer wasserdichten Wannenkonstruktion aus WU-Beton herzustellen. Die Vorgaben der DIN 18195, Teil 6, zur Abdichtung gegen drückendes Wasser sind einzuhalten.