

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet (WR) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Dachaufbauten (z. B. Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 2 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 Teil 1 und 2 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO jeweils Flächenanteile an der Gemeinschaftsfläche – Stellplätze – sowie an der Gemeinschaftsfläche – Spielplatz – hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Der entsprechende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

Flächenanteil in m² = Gemeinschaftsfläche in m² / Zahl der Grundstücke

Begünstigte sind die Eigentümer von Grundstücken in dem allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2.

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

3.1 Die in dem reinen Wohngebiet (WR) festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf maximal 26,0 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 In dem Reinen Wohngebiet (WR) dürfen ebenerdige Terrassen und Balkone die hinteren Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.4 Innerhalb der markierten Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet WR sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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


- 5.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich des Reinen Wohngebiets WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Straße „Im Mühlenbruch“ 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.

- 5.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der  markierten Bereiche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Norden, Osten oder Süden orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig.

6. Natur und Landschaft

- 6.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- 6.1.1. 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 Baumbete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend

nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

- 6.1.2. 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.
- 6.1.3. Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° 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.
- 6.1.4. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

- 1.1.1. Vorgartenflächen im Reinen Wohngebiet WR sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. 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 und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Davon abweichend ist in dem reinen Wohngebiet mit dem Index WR [1] der Vorgarten die Fläche zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlich davon liegenden Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

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

- 1.2.1. Private Grundstücke, die an die südlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende öffentliche Grünfläche (Flurstücke 232, 267, Flur 10, Gemarkung Stoppenberg) angrenzen, sind an diesen Grenzen einzufrieden. Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig; die Höhe des Zauns hat mind. 1,20 m und max. 1,70 m zu betragen. In den Zaun eingezogene Kunststoffmatten oder -bänder sind nicht zulässig.
- 1.2.2. In Verbindung mit dem Zaun nach Festsetzung II.1.2.1 ist eine Hecke aus mind. 4 Pflanzen je lfd. m aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mind. 1,0-1,5 m Anwuchshöhe, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mind. 0,5 m breite, mind. 1,5 m hohe Hecke zu entwickeln und zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Erreicht der nach Festsetzung II.1.2.1 zur Einfriedung zulässige Zaun eine größere Höhe als 1,4 m, ist die Hecke in ihrer Höhe entsprechend auf die Zaunhöhe zzgl. 0,1 m anzupassen. Die Hecke ist unmittelbar neben dem Zaun zwischen diesem und der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Heckenarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

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:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23/18 „Im Mühlenbruch“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 26.11.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23/18 „Im Mühlenbruch“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 27.11.2019
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, 05.08.2019
- Umgang mit Bodenbewegungen und den Belangen des Baumschutzes beim Bebauungsplan „Im Mühlenbruch“, umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, 20.01.2020
- BV: Wohnbebauung Im Mühlenbruch 16, 45141 Essen-Stoppenberg: Baugrund- und Altlastenvorerkundung, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, 18.08.2017
- Beurteilung des bergschadenstechnischen Risikos für die Grundstücke „Bischöfliches Schulzentrum am Stoppenberg“, Im Mühlenbruch 49 (Gemarkung Stoppenberg, Flur 10, Flurstücke 329, 328, 327 und 223) in Essen, DMT GmbH & Co. KG, Essen, 08.03.2017
- B-Planverfahren Im Mühlenbruch, Essen (ESPP): Planung der öffentlichen abwasser- und verkehrstechnischen Erschließung, bPLAN Ingenieurgesellschaft Dipl.-Ing. Beaupain.Günster GbR, Essen, 11.09.2019

3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag u. a. mit Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, zur Kindertageseinrichtung und zur Geländemodellierung

4. Städtische Satzungen

4.1 Stellplätze

Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 2)

4.2 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).

4.3 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)).

5. Umgang mit Bodendenkmälern

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der historischen Bebauung des Ortsteils Stoppenberg. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen (Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) 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 Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 38/2.01 „Verfüllung Arendahls Wiese“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die aber der festgesetzten Nutzung nicht grundsätzlich entgegensteht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Vor Erdarbeiten unter den Gebäuden Im Mühlenbruch 39 und 41 ist eine Baugrunduntersuchung per Schurf durchzuführen. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, Abteilungen untere Bodenschutzbehörde und untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

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

9. Grundwassernutzung

Das oberflächennahe Grundwasservorkommen in den im Plangebiet anstehenden Auffüllungen sowie Schichten des Quartärs ist nicht durchgehend ausgebildet. Bei diesem Grundwasser ist zudem mit Verunreinigungen insbesondere durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu rechnen. Eine Nutzung des Grundwassers ist demnach aus quantitativen und qualitativen Gründen, insbesondere für eine Nutzgartenbewässerung, nicht zu empfehlen.

10. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Sofern es nach dem Jahr 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau des Jahres 1945 abzuschieben.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

11. Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für die Aufbereitung des vorhandenen Geländes und der Berechnung von Abstandsflächen ist der Geländemodellierungsplan der bPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT Dipl.-Ing. Beaupain.Günster GbR. Der Geländemodellierungsplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und bei künftigen Bauanträgen der Bauaufsicht vorzulegen.

12. Artenschutz

Baumfällungen und Rodungen sind außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten durchzuführen.