

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

#### 1.2 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, maximal jedoch bis zu einer GFZ von 1,2.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Anbau eines Wintergartens um einen Meter überschritten werden.

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

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

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. 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.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Vorgärten sind Stellplätze auf den Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen zulässig.

### 4. Natur und Landschaft

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

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

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

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Stellplätze und der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken, fachgerecht und vollständig zu begrünen und struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.

### 5. Immissionsschutz

#### 5.1 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	Mittelungspegel $I_m$ tags dB (A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. $R'_{w,res}$ dB (A)
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

In den Lärmpegelbereichen III bis V 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 BauO NRW)

#### 1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. 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.

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)

In den Reinen Wohngebieten sind nur Pult- und Satteldächer zulässig. Die maximale Dachneigung bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf 45°, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 35° nicht überschreiten.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachneigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Auf einer Dachseite sind jeweils nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

Dachaufbauten im Spitzboden / Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

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

#### 1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tiefen, oberflächennahen und tagesnahen Bergbaus. Im gesamten Planbereich ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und im Kataster über Altstandorte und Ablagerungen der Stadt Essen als vorläufige Verdachtsfläche aufgeführt sind.

Es ist sicher zu stellen, dass in den fraglichen Bereichen unbelasteter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,6 m ansteht, der den Anforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht. Die Durchführung der Arbeiten ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Details sind in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

### IV. Hinweise

#### 1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 06. Oktober 2005.

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).

Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 in der Fassung vom 08.12.1997.

#### 2. Gutachten

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

- Überprüfung der bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und Stellungnahme zur Dauerstandsicherheit, hier: Bergbaustörzone „Sutan-Überschiebung“, ibg, Bochum, August 2005
- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche (Gefährdungsabschätzung) – Grundstücke "Am Buschkamp", nordwestlich der Straße "Duvenkamp" in Essen - Heisingen vom 19.02.2002, Deutsche Montantechnologie GmbH (DMT), Essen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Planung und Landschaft, Essen vom März 2006,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Duvenkamp /Hemsingskotten", Tiefbauamt der Stadt Essen, November 2002
- Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.03.2003 "Baugrundverhältnisse, Schadstoffsituation, Versickerungseignung"

#### 3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.03.2003 ("Baugrundverhältnisse, Schadstoffsituation, Versickerungseignung") aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

5. 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.

6. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

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 Aushub ist zu verhindern.

7. Entsorgung / Verwertung

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. Bauschutt) oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. kontaminierte Böden) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Ordnungsamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens 32-3-3.2/3023/02 nachzuweisen.

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

Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt im späteren Baugenehmigungsverfahren.

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. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

9. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen. 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.