I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 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, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2.1.1 Bezugspunkt Verkehrsfläche
Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).
2.1.2 In dem Reinen Wohngebiet WR sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), bis maximal 2,0m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20% des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten mindestens um 2m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
In dem Reinen Wohngebiet WR kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die im Vollgeschoss (Erdgeschoss) hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 4 BauNVO). (siehe Systemskizze).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zum Schutz der Entwässerungsanlagen und des verrohrten Icktener Bachs die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art mit Ausnahme von Zufahrten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, unter Berücksichtigung der Nachrichtlichen Übernahmen II.1. und II.2. und der bestehenden Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit den Entsorgungsträgern, zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdachbegrünung
Flachdächer 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, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

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

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 des Straßenverkehrs (Icktener Straße und Mendener Straße) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender innenraumpegel durch Verkehrslärm (mittlere Maximalpegel 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 schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, 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.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verrohrter Icktener Bach
Das Bebauungsplangebiet wird von dem verrohrten Gewässer des Icktener Bachs gequert. Der Bestand des Icktener Bachs ist zu berücksichtigen und ein beidseitiger Schutzstreifen von 6 m von baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten, freizuhalten. Eine Überquerung des Bachs durch eine Zufahrt bedarf gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 22 des Landeswassergesetzes (LWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2. Regenüberlaufbecken Icktener Straße
Im Bebauungsplangebiet befindet sich das Regenüberlaufbecken (RÜB) Icktener Straße des Ruhrverbands. Dieses Becken ist eine Abwasserbehandlungsanlage. Der abwassertechnische Betrieb und die Zugänglichkeit zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage müssen jederzeit möglich sein.
Es dürfen keine Schächte, Zugänge, Bauwerke u. ä. mit baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten überbaut werden.

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:
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)" in Essen vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04/15 "Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)" Essen, vom August 2018, Verf.: umweltbüro essen
- Bodenerkundung: Gutachterliche Stellungnahme, Regenüberlaufbecken Icktener Straße vom 07.06.1989, Verf.: Stadt Essen
- Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung - Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG
- Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b, BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen - Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG

3. Städtische Satzungen
3.1 Baumschutz
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).
3.2 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. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)".

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

5. Umgang mit Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den verrohrten Icktener Bach als Vorfluter gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Hinweise zur Drosselung werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) abgestimmt.

6. 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.

7. Altlastenverdachtsfläche / Umgang mit anfallendem Bodenaushub / Bodenauftrag
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Anschüttungen durch die ehemalige Nutzung als Tennissportanlage vor (sonstige Signatur, Y-Linie).
Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, insbesondere im Bereich der rückzubauenden Tennisplätze bzw. der zukünftigen Hausgärten, ist geeignetes Bodenmaterial entsprechend dem Merkblatt Nr. 44 des Landesumweltamtes NRW „Anforderungen an das Einbringen und Auftragen auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV" zu verwenden.
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.

8. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

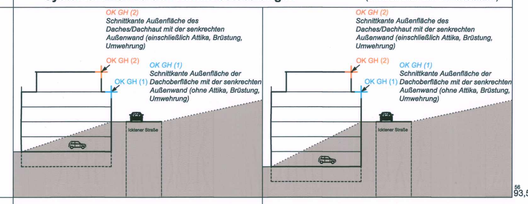
9. Hinweise zur Vermarktung
Auf dem Grundstück sind Besucherstellplätze im Schlüssel 1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten vorzusehen und einzuplanen. Die Verortung und Ausführung der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Entsorgungstrassen und -anlagen mit den Entsorgungsträgern abzustimmen.

Koordinatenverzeichnis (ETRS89/UTM)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	32355469.15	5693687.37
2	32355480.35	5693671.41
3	32355483.35	5693666.19
4	32355497.57	5693652.84
5	32355502.18	5693648.98
6	32355519.31	5693639.68

Systemskizzen zu den Höhenfestsetzungen

(unverbindlich und unmaßstäblich)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

OK GH (1) 6,00 m üB — Oberkante Gebäudehöhe* (ohne Attika, Brüstung, Umwehrung) als Höchstmaß über Bezugspunkt Verkehrsfläche (*bei Flachdächern: Schnittkante Außenfläche der Dachoberfläche mit der senkrechten Außenwand) (siehe Systemskizze)

OK GH (2) 10,00 m üB — Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika, Brüstung, Umwehrung) als Höchstmaß über Bezugspunkt Verkehrsfläche (*bei Flachdächern: Schnittkante Außenfläche des Daches/Dachhaut mit der senkrechten Außenwand) (siehe Systemskizze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein-/Ausfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Festsetzungen nach §9(4) BauGB i.V.m. §89 BauO NRW

FD — Flachdach

PD — Pultdach

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB)

Achse des unterirdisch verlaufenden verrohrten Icktener Baches (siehe nachrichtliche Übernahme Nr.1)

RÜB — Regenüberlaufbecken (siehe nachrichtliche Übernahme Nr.2)

öffentliche Entwässerungsanlagen

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen

Liegenschaftskarte
Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der GeoInformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom Mai 2017

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 411) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.08.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Ordnungs-Nr. **04/15**

Blatt

Bebauungsplan
Icktener Straße (ehem.Tennisanlage)

vom: 21.10.2022

Stadtbezirk	IX
Stadtteil	Kettwig
Maßstab	1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 04/15 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 11.10.2022
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 06.11.2022 veröffentlicht worden.
Essen, den 04.11.2022
Der Oberbürgermeister
I.A.

Beschreibung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 06.10. 2022
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3