



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
 In dem Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 In dem Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

2. Natur und Landschaft
 2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 In den mit [Symbol] gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes MI sind mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangener 150 m² dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über das Baugrundstück verteilt zu pflanzen. Außerdem sind pro Grundstück auf mindestens 40 % dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.
 Im Mischgebiet MI sind die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3. Immissionsschutz
 3.1 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 [Symbol] gekennzeichneten Gebäudeselten 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:	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	30	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lüftungsgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

II. Hinweise

1. Gutachten
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Verkehrsgutachten Neubau Verwaltungsgebäude Stadwerke Essen AG, ambrosius blanke verkehrsinfrastruktur, Bochum, Juni 2007
 - Lärmgutachten Neubau Verwaltungsgebäude Stadwerke Essen AG, ambrosius blanke verkehrsinfrastruktur, Bochum, Juni 2007

2. Satzungen der Stadt Essen
 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz 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).
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 10.10.1997).

3. Bodendenkmäler
 Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

4. Altlastenverdachtsflächen
 Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Fläche des Grundstücks Witteringstraße 19-23 ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 05/05/04 als ehemalige Tankstelle erfasst.

5. Abfallrechtliche Bestimmungen
 Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen oder besonders überwachungsbedürftigen gefährlichen Abfällen, z.B. kontaminierten 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 Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.
 Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/ Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/ Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

6. Kargenflächen
 Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in den Bestand der Baumaßnahme betroffenen Flächen, bei Kargenflächen und/oder sonstigen Flächen des Grundstücks unter Vorlage eines Lageplanes eine Überprüfung auf Kargenflächen zu beantragen.

7. Oberflächenwasser
 Es ist nicht zuzulassen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder nicht kartierter Bergbau (sog. Uraltbergbau) im oberflächennahen Bereich umgegangen ist, der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden lässt.

8. Erdölangelegenheiten
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Erdöl verfahren Erlaubnisbereich (EMR). Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsprüfung an den zuständigen Bergwerksämtern zu richten.

9. Bodendenkmäler
 Das Gebäude Rüttscheider Straße 1-3 unterliegt dem Denkmalschutz. Bei Veränderungen an äußeren Erscheinungsbild der Gebäude Baumstr. 2 - 24 besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 10 Denkmalschutzgesetz NW.

10. Bepflanzungen
 Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige baulichen Anlagen, untergeordnete Gebäudeanteile oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen, geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der örtlichen Luftreinhaltebehörde (Verkehrsamtverwaltung West) durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)	V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	— Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
MI Mischgebiete	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Sonstige Signaturen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)	g Geschlossene Bauweise	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)	noch nicht katastertechnisch eingemessene Gebäude oder Gebäudeteile
(16) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	Baugrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten	
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)			

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatische Zeichnen der Lageplanunterlagen in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom Januar 2007

Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.08.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1153) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landschaftsgesetz (LGG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 10.07.1999 (BGBl. I S. 1544) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Rüttscheider Straße / Baumstraße / Witteringstraße

Ordnungs-Nr. **3/07**

Blatt

Stadtbezirk	I
Stadtteil	Südviertel
Gemarkung	Essen
Flur	77
Maßstab	1:500

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Für die städtebauliche Planung: **Geschäftsbereich Planen** (Geschäftsbereichsvorstand) | **Amt für Stadtplanung und Bauordnung** (Amtsleiter)

Die Überprüfung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden durch den **Katasteramt** (Geschäftsbereichsvorstand) durchgeführt.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 20.05.07, nach welchem der Plan als Satzungsgegenstand und zu diesem Zweck ausgearbeitet werden soll. Essen, den 21.07.2007. Der Oberbürgermeister I.A. **Ulrich** | **Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster** (Abteilungsleiter)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23.10.2007 die Öffentlichkeit ausgenommen. Essen, den 26.11.2007. Der Oberbürgermeister I.A. **Ulrich** | **Abteilungsleiter**

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 27.02.2007, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 27.02.2007. Der Oberbürgermeister I.A. **Ulrich** | **Abteilungsleiter**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 09.05.2007 veröffentlicht worden. Essen, den 27.05.2007. Der Oberbürgermeister I.A. **Ulrich** | **Abteilungsleiter**

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5