



- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- 1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
- In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe ausgenommen im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss (niveaugleich Eingangsebene an der Rüttscheider Straße) nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
- In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Vergnügungstätten, Sexshops und -kinos, Peepshows und Stripsteasesshows, Eroscenter sowie Dimenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- In dem Kerngebiet MK sind Dachaufbauten (z.B. Absturzsicherungen, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen), die die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude einhalten, allgemein zulässig.
- Dachaufbauten, die die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude um maximal 4,0 m überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Fläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schräglinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- Innere der in der Planzeichnung mit UF1 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterseite der Überbauung muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für das Befahren der öffentlichen Verkehrsfläche mit Liefer-, Rettungs- und Rettungsfahrzeugen nicht beeinträchtigt ist.
- Innere der in der Planzeichnung mit UF2 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Konstruktionshöhe (Oberkante abgedichtete Decke) darf einen Abstand von 1,0 m zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine darüber liegende Konstruktionshöhe zugelassen werden, wenn ein ausreichender Wegebauaufbau sichergestellt und nachgewiesen werden kann.
- Innere der in der Planzeichnung mit UF3 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Überbauung der Belastungsfläche „Geh- und Fahrbrecht zu Gunsten der Anlieger“ zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Belastungsfläche und Unterseite der Überbauung muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Befahrbarkeit der Belastungsfläche durch Kraftfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist.
- 4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauNVO)**
- In dem Kerngebiet MK beträgt in dem Bereich der maximal III-geschossigen Bebauung die Tiefe der Abstandfläche 0,8 H. Eine Reduzierung der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW ist hier nicht zulässig.
- 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**
- Mindestens 50 % der Dachfläche von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**
- In dem Kerngebiet MK sind in dem Bereich der maximal VII-geschossigen Bebauung bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauNVO dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Rüttscheider Straße und der Zweigerstraße sowie der Straßenbahnlinie 106 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.
- Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen 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. Unterrichts- und Arbeitsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, 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 (gem. BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestimmt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

II. Hinweise

- 1. Relevante Unterlagen**
- Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Haus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- 2. Gutachten**
- Bergbaulich-geologische Recherche, Ing.-Büro Kügler, Oktober 2010
 - Verkehrsplannerische Untersuchung, Ing.-Ges. Brillen-Bondzio-Weiser, September 2010
 - Schalltechnische Untersuchung, Ing. Ges. Brillen-Bondzio-Weiser, August 2013
 - Verschattungsstudie, simuPLAN, August 2013
- 3. Satzungen der Stadt Essen**
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses 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).
- 4. Bodenkundliche**
- Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannt Bodenprofile /denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. § 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 5. Kampfmittel**
- Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau vor 1945 abzuschleifen. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdrinns hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.
- 6. Bergbau**
- Heute noch einwirkungsrelevanter Abbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen. Er kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.
- 7. Erdwärme**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Erdwärme erhalten-Erdaufwärmel-MIRI-Vor-Erhaltung-von-neuen-Bauvorhaben-ist-eine-Sicherungsanfrage-an-den-zuständigen-Bergwerksleiter-zu-stellen-
- 8. Grundwasseremissionsstellen**
- Die im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorhandene Grundwasseremissionsstelle ist zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MK Kerngebiete

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

3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 128,9m über NN Oberkante der Gebäude als Höchstmaß (Attika bzw. Außenfläche der Dachhaut)

WH 118,1m über NN Windhöhe zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein-/Ausfahrbereich

Sonstige Festsetzungen

Begleitflächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauNVO)

Geh- und Fahrbrecht zugunsten der Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauNVO)

Durchgangsfahrt

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Festsetzungen nach §9(4) BauNVO i.V.m. §66 BauO NRW

FD Flachdach

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Legenscheinkarte in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Aut. NW) (Stand 01.08.1984) 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 August 2013

Rechtsgrundlagen:

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. S. 152)

Planungsrecht (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

in der derzeit gültigen Fassung

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

in der derzeit gültigen Fassung

Landesbaugesetz (BauBG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 928)

in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Landesbaugesetz (Ld) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 969)

in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bohnenbauerschutz- und Abfallverwertung (BBBSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Rüttscheider Straße/ Bertoldstraße

Ordnungs-Nr. **4/13**

Blatt

vom **18.03.2014**

Stadtbezirk II

Stadtteil Rüttscheid

Maßstab 1:500

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

Essen, den 20.09. 2013

Der Oberbürgermeister

Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übergabestimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung wurden als richtig bescheinigt.

Essen, den 20.09. 2013

Der Oberbürgermeister

Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster

Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 05.12.2013 bis 05.12.2013 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 06.12. 2013

Der Oberbürgermeister

i.v. Höhe

Abteilungsleiter

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 den Bebauungsplan Nr. 4/13 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntVO verfahren worden ist.

Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 06.03. 2014

Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28.03.2014 veröffentlicht worden.

Essen, den 27.03. 2014

Der Oberbürgermeister

Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergößern oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsschutzes geahndet.

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