



- I. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in dem Reinen Wohngebiet WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Natur, Landschaft und Begrünung
 - 4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1.1 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeste 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.
 - 4.1.2 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsmatte beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 4.1.3 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsmatte beträgt 6 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 entfällt, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.
 - 4.1.4 Begrünung Lärmschutzwände
 5. Immissionschutz
 - 5.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.1.1 In dem Reinen Wohngebiet WR und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lagebeziehung der Anlagen zum benachbarten Bundesautobahn A 52 und der unmittelbaren Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

- 5.1.4 In dem Reinen Wohngebiet WR und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der // // // markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den nach Westen oder Süden orientierten Gebäudeseiten offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen.
 - 5.1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der // // // markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den nach Osten oder Süden orientierten Gebäudeseiten in den zeichnerisch angegebenen Geschossen Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen.
 - 5.1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der // // // markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den zeichnerisch angegebenen Geschossen ungeschützte Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Osten oder Süden orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig.
 6. Aufschiebbedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - 6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude unzulässig, bis die Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes vollständig hergestellt ist.
 - 6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „A1“ und „A2“ Wohngebäude unzulässig, bis die Lärmschutzwand im Südwesten des Plangebietes vollständig hergestellt ist.
 - 6.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „B“ Wohngebäude unzulässig, bis die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „A1“ und „A2“ vollständig (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans) bebaut ist.
- II. Landesrechtliche Festsetzungen**
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW) (ab dem 01.01.2019 § 89 Abs. 2 BauO NRW)
- Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW - ab 01.01.2019 § 89 Abs. 1 BauO NRW)
 - 1.1 Einfriedungen
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- Das Plangebiet grenzt im Süden an die tiefliegende Bundesautobahn A 52. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist ausgehend von der Fahrbahn der Autobahn eine Anbauverbotszone von 40 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden.
- IV. Hinweise**
- Städtebauliche Verträge
 - Gutachten
 - Relevante Unterlagen
 - Spielplätze
 - Baumschutz
 - Bodendenkmäler
 - Einleitung von Grundwasser
 - Umgang mit Niederschlagswasser
 - Kampfmittel
 - Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallenden Bodenaushub

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhausa- und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhausa- und Kurgeländen	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	45 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großräumige, Gaststätten, Schalleräume, Läden	50 dB(A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise Baugrenze</p>	<p>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Offentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Fläche für Wald</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorzunehmen sind</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>TGA Tiefgaragen St Stellplätze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorzunehmen sind</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW (ab 01.01.2019 § 89 BauO NRW)</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Anbauverbotszone BAB 52 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKS-Signalkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2017 (BGBl. I S. 30) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauNVO (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 21.01.2016 (BGBl. I S. 421) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 28.06.1986 (GV NW S. 605) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 604) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauZVO (BauZVO) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes-Immissionsschutz- und Altlastenverordnung (BImSchV) vom 12.09.1986 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1209) in der derzeit gültigen Fassung</p>	<p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Manfredstraße / Ursulastraße</p> <p>Bestandsgang vom 13. Sep 2018</p> <p>Ordnungs-Nr. 4/16</p> <p>Blatt 1</p> <p>vom 25.06.2019</p> <p>Stadtbezirk II</p> <p>Stadtteil Rüttenscheid</p> <p>Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p> <p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.</p> <p>Eszen, den 22.11. 2019</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Abteilungsleiter</p>
--	---	---	---	---	--	--	--