

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In dem Baugebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA gelten die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten (z.B. Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um die Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) - mindestens aber um 2 m - von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten (§ 18 i. V. m. § 19 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**

4.1 In dem Wohngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauNVO dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die südlich gelegene Autobahn 52 sowie der umliegenden Straßen (Wittekindstraße, Walpurgisstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungsspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt.

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
1.1 In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
2.1 In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
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, Schallerräume, 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 Grundrisgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, 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 ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 112,9 m ü NNH und einem Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand/wand“ ist auf der gesamten Länge ein Wall, eine Wand oder eine Kombination aus beidem mit einer Höhe von min. 113,4 m ü NNH und einem Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.

4.4 An den mit [A] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Verkehrslärm auf der gesamten Abschnittslänge vom 1. bis 3. Geschoss Balkone/Loggien/Terrassen abzusichern. Diese sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer offenen Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen.

Im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) sind ebenfalls Brüstungen vorzusehen, die ein Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen.

4.5 An dem mit [B] gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer geschlossenen Glasmaße mindestens von der Fußbodenhöhe des 2. Geschosses bis zur Deckenhöhe des Staffelgeschosses mit einem Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.

4.6 An dem mit [C] gekennzeichneten Fassadenabschnitt sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 3. Geschoss offene Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

4.7 An dem mit [D] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 3. Geschoss und im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) offene Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

4.8 An den mit [E] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) offene Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

4.9 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 ist an dem mit [F] gekennzeichneten Fassadenabschnitt zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer geschlossenen Glasmaße mindestens von der Fußbodenhöhe des 4. Geschosses (Staffelgeschoss) bis zur Deckenhöhe des 4. Geschosses (Staffelgeschoss) mit einem Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.

**5. Natur und Landschaft**

5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

5.1.1 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanztiefe von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Baumbäume müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Sie können auch innerhalb angrenzender Pflanzflächen angepflanzt werden.

5.1.2 Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 70 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

5.1.3 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 Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.4 Lärmschutzwälle und -wände sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauNVO)**

**1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**

1.1 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Mauern bis zu 80 cm Höhe zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 80 cm Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.

Einfriedungen entlang der Wittekindstraße sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Sie sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

**III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)**

**1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Der gesamte Geltungsbereich ist im Kataster über allseitsverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 102/05 Auftrags- und Verfüllung Wittekindstraße erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

**IV. 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, Deutsches Haus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

**2. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Vorprüfung, Umweltbüro Essen, 25.11.2016
- Baugrund- und Altlastenvoruntersuchung/ Bauvorhaben: Gelände ehem. Holz Conrad an der Walpurgisstr. 2 in Essen-Rüttenscheid, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, 22.01.2014
- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dr. Tilmann Consulting GmbH, Hilden, 10.04.2017
- Situations- und Bergbauliche Situation im Bereich des Grundstücks an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid - Ergebnisse der Grunderhebungsuntersuchung, Dr. Tilmann Consulting GmbH, Hilden, 09.02.2017
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5/16 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße", Rudolf Keller Verkehrsgenehmigung GmbH, Wülfrath, 44-04-2017, 21.03.2017
- Immissionschutzgutachten für den B-Plan Nr. 5/16 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße in Essen-Rüttenscheid", afi Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 04.05.2017

**3. Städtebauliche Verträge**

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

**4. Baumschutz**

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 05.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

**5. Spielplätze**

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitstellen 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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

**6. Umgang mit Bodendenkmälern**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Stadt Essen anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

**7. 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.

**8. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

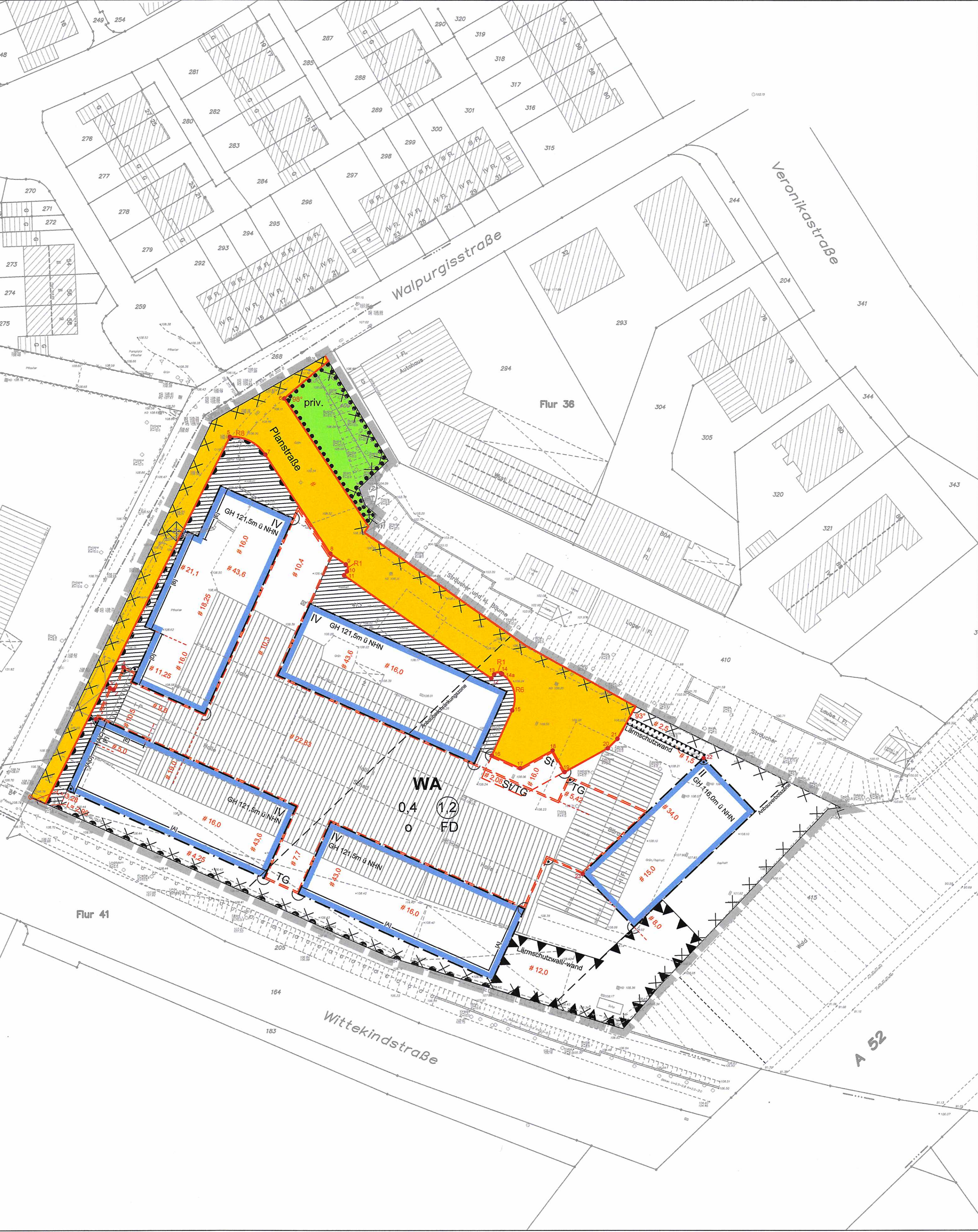
**9. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfmittelhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ 52-2-1-00-30/995 eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel zu beantragen. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

**10. Grundwasserermesselle**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Grundwasserermesselle - durch Signatur entsprechend gekennzeichnet - ist zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen zu verlegen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

**1,2** Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

**z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**GH** Oberkante Gebäudehöhe (einschließlich Attika) als Höchstmaß über Normalhöhenmaß  
(\*) bei Fußboden: Schnittlinie zwischen Außenfläche des Daches der Dachhaut und der errichteten Außenwand

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

**Baugrenze**

o Offene Bauweise

**Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

— — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

priv. private Grünfläche Zweckbestimmung Grünanlage

**Sonstige Festsetzungen**

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand/-wall (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.4.2 und 1.4.3)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 86 BauO NRW

FD Flachdach

Sonstige Signaturen

• Koordinatenpunkt

Grundwasserermesselle

z.B. [A] Abgrenzung von Fassadenbereichen, an denen bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung festgesetzt sind (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4.4 - 1.4.9)

Vorgartenzone (siehe textl. Festsetzung Nr. 11.1.1)

**Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kennzeichnungen im Textteil)

**Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

Anbaubeschränkungs- und -verbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FSBz)

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Plänen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Essen, den 26.06.2017

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 26.06.2017

**Bestätigung**

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 06.07.2017, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgesetzt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 07.07.2017

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereichsvorstand GB

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzes in der Zeit vom 02.09.17 bis 12.10.17 öffentlich ausliegen.

Essen, den 03.10.2017

Der Oberbürgermeister

i.v. Klose

Abteilungsleiter

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/16 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 19.12.2017

Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.01.2018 veröffentlicht worden.

Essen, den 12.01.2018

Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 26.06.2017

**STADT ESSEN**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**"Wittekindstraße/ Walpurgisstraße"**

vom 21.12.2017

Ordnungs-Nr. **05/16**

Blatt **1**

Stadtbezirk II

Stadtteil Rüttenscheid

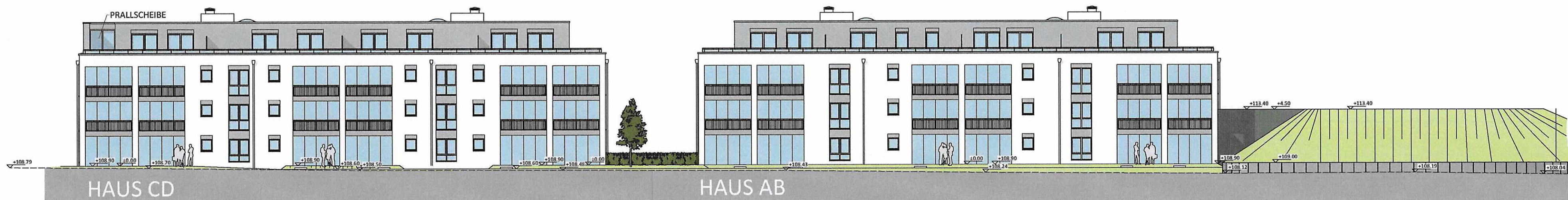
Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM



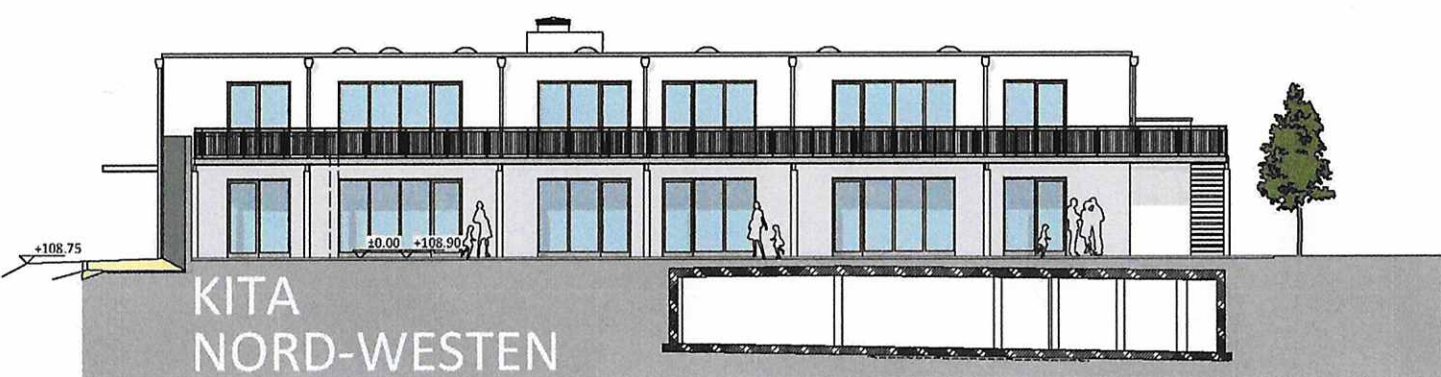
Ansicht Norden, Planstraße, M 1:250



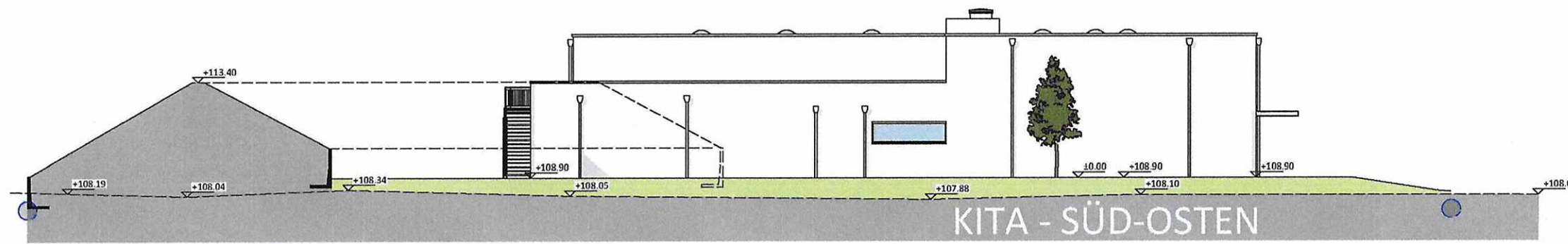
Ansicht Westen, Walpurgisstraße, M 1:250



Ansicht Süden, Wittekindstraße, M 1:250



Ansicht Nord-Westen, Planstraße, M 1:250



Ansicht Süd-Osten, Planstraße, M 1:250

**LEGENDE AUSSENANLAGEN**

**FLÄCHEN**

	PRIVATE GRÜNLÄCHE		OFFENTLICHER FUSSWEG
	PRIVATE PAVIMENTFLÄCHE		OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE BÄUMSTREIFENFLÄCHE		OFFENTLICHE STELLPLATZ
	PRIVATE SPEZIELLE GRÜNLÄCHE		GEPLANTE BEBAUUNG
	PRIVATE SANDSPÜHLÄCHE		MASSNAHMEN GELTUNGSBEREICH DES VORHABENS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSSES
	PRIVATE PFLANZFLÄCHE		
	BOESCHUNG		

**SYMBOLE**

	BÄUM BEHALTEN		BÄUM GEPLANT
	BÄUM BEHALTEN		HECKE
	STADTLANDSCHAFT		FEUERWEHRZUFAHRT
	SCHWELLEN		FABRIK
	WINKELSTREIFENWAND		MÜLLBOX
	STADTLANDSCHAFT		TISCHKANTE



Für die städtebauliche Planung:  
Geschäftsbereich  
Planen  
Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung  
rheintuhr.stadtplaner  
Planungsbüro

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie planerische Darstellung werden als richtig bescheinigt.  
EsSEN, den 12.01.2018  
Dipl.-Ing. A. Böhmer

**Bestätigung**  
Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 06.07.2017, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
EsSEN, den 14.07.2017  
Der Oberbürgermeister  
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 12.01.17 bis 12.10.17 öffentlich ausgestellt.  
EsSEN, den 13.10.2017  
Der Oberbürgermeister  
i.v. H. Nöcker  
Abteilungsleiter

**Ausfertigung**  
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/16 - einschließlich der 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 Bekanntmachung Verfahren worden ist.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
EsSEN, den 14.12.2017  
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 17 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.01.2018 veröffentlicht worden.  
EsSEN, den 12.01.2018  
Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.  
EsSEN, den 26.06.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
rheintuhr.stadtplaner  
sbyllstr. 9  
45136 Essen  
tel. 02 01 777 77 21  
fax 02 01 777 77 41  
info@rheintuhr-stadtplaner.de

Vorhabenplanung  
Grenzland-Bau GmbH  
Bocholder Esch 31 b  
48683 Ahaus-Alstätte  
Telefon 0 25 67 - 9 30 20  
Telefax 0 25 67 - 9 30 29 90

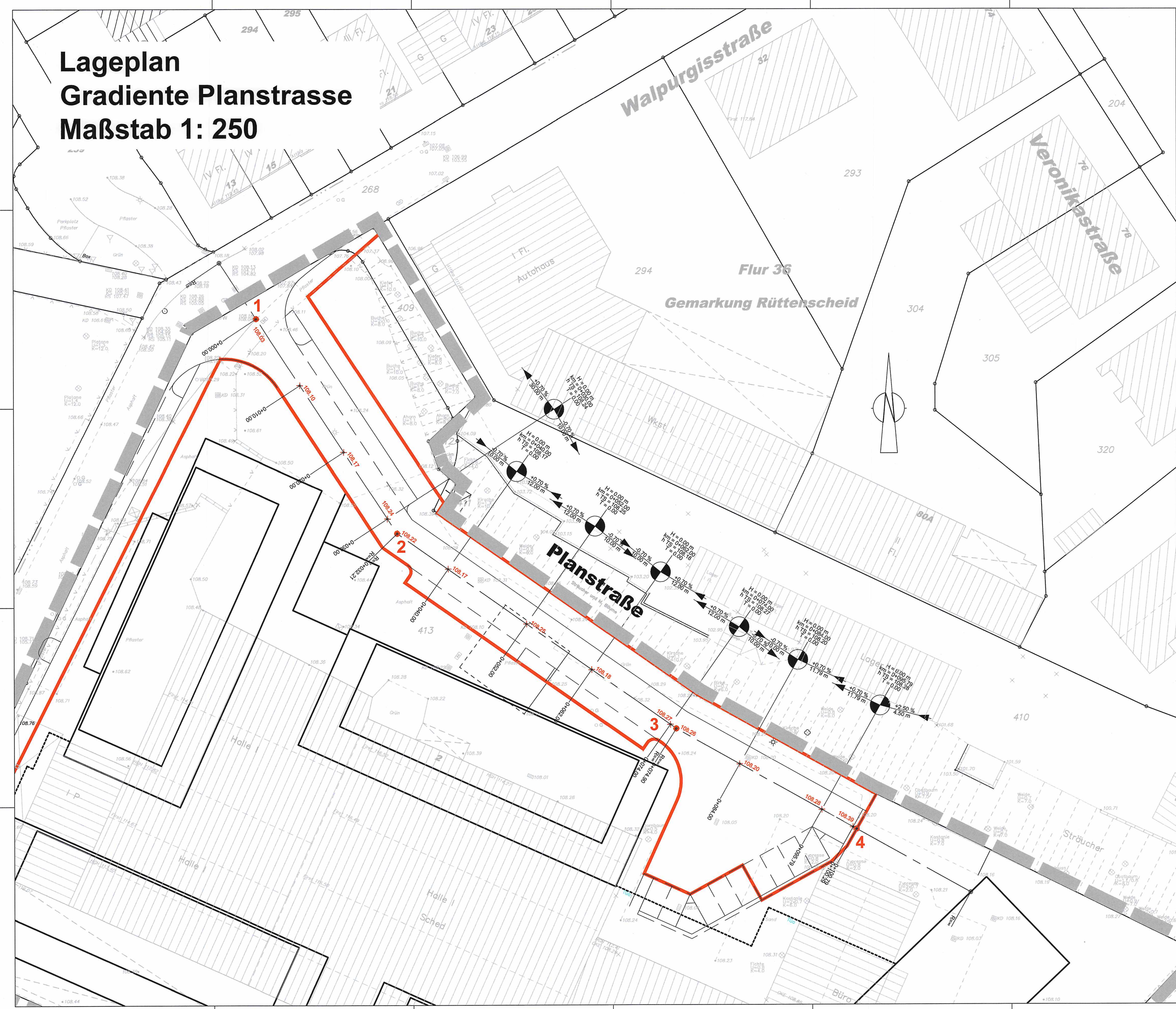
Vorhabenbegründer  
Grenzland-Bau GmbH  
Bocholder Esch 31 b  
48683 Ahaus-Alstätte  
Telefon 0 25 67 - 9 30 20  
Telefax 0 25 67 - 9 30 29 90

STADT ESSEN  
**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
"Wittekindstraße / Walpurgisstraße"  
vom 21.12.2017

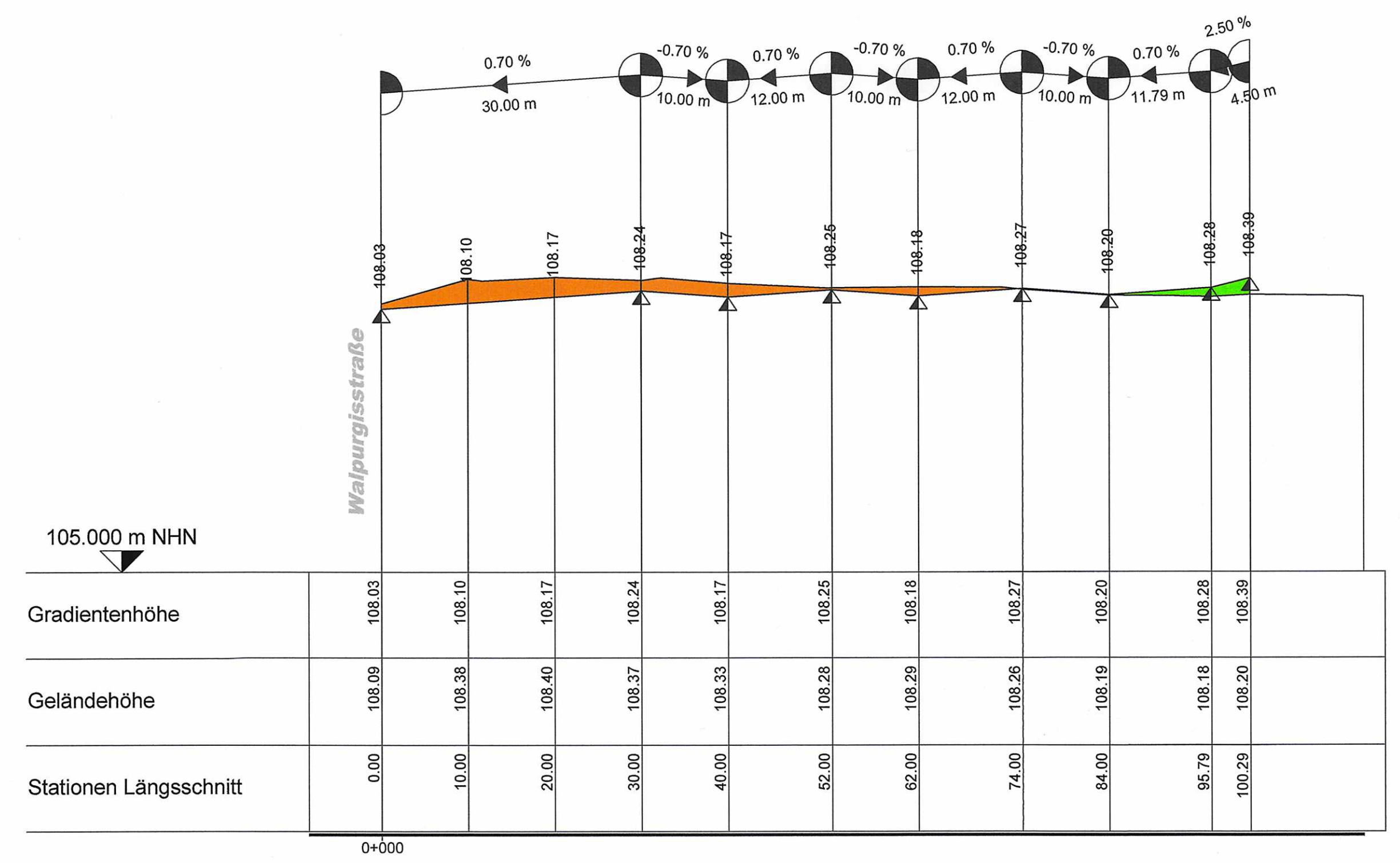
Ordnungs-Nr. **05/16**  
Blatt **2**

Stadtbezirk II  
Stadtteil Rüttenscheid  
Maßstab 1:500

# Lageplan Gradiente Planstrasse Maßstab 1: 250



# Gradiente Planstrasse Maßstab 1: 500/ 50



## Straßenachse (Lagesystem ETRS89)

	Ost	Nord
1	323 61864.492	56 99418.368
2	323 61882.144	56 99391.435
3	323 61917.046	56 99366.867
4	323 61939.627	56 99354.221

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Höhenlage der Verkehrsflächen</b> × 108.18 Gradientenhöhe in m über NHN	<b>Sonstige Signaturen</b> Auftrag Abtrag Straßenbegrenzungslinie Straßenachse
---	--

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 8) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung (LandBauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 928) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2442) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 602) 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 17.09.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße"  
 vom 21.12.2017

Ordnungs-Nr. **05/16**  
 Blatt **3**

Stadtbezirk II  
 Stadtteil Rütterscheid  
 Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Für die Höhenplanung:  
 Amt für Straßen und Verkehr  
 Planung und Bau  
 Essen, den 30.08.2017

**Bestätigung**  
 Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 06.07.2017, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 14.07.2017  
 Der Oberbürgermeister  
 Geschäftsbereichsvorstand GB

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 12.07.2017 bis 12.10.17 öffentlich ausgedient.  
 Essen, den 13.10.2017  
 Der Oberbürgermeister  
 i.v. NOE  
 Abteilungsleiter

**Ausfertigung**  
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/16 - 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 § 10 BauGB die Bekanntmachung erfolgt ist.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 19.12.2017  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.01.2018 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 12.01.2018  
 Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.  
 Essen, den 26.06.2017

reinhild stadtplanner  
 henning schmidt diplomingenieur