

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 **Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)**

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

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind Tätigkeiten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In den urbanen Gebieten MU Teil 1 - 4 sind Vergnügungsbetriebe (auch Wettkampfbetriebe), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 ist im Erdgeschoss eine Wohnung nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO); Erdgeschoss im Sinne dieser Regelung ist das erste Geschoss oberhalb der festgesetzten Garagengeschoße.

In den urbanen Gebieten MU Teil 2 - 3 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Wittekindstraße in einer Bebauungsfläche von 15 m eine Wohnung nicht zulässig (§ 8a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO); Erdgeschoss im Sinne dieser Regelung ist das erste Geschoss oberhalb der festgesetzten Garagengeschoße. Die Bebauungsfläche ist von der nördlichen tatsächlichen Straßengrenze der Wittekindstraße ab zu ermitteln.

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind direkt unterhalb der nachfolgenden Höhen ausschließlich Garagengeschoße zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

MU Teil 1: 115,00 m üNNH
 MU Teil 2: 112,70 m üNNH
 MU Teil 3 und 4: 112,00 m üNNH

Die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Garagengeschoße. Darüber hinaus sind unterhalb der Garagengeschoße Tiefgaragen bzw. Kellergeschoße zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind Überschreitungen der festgesetzten Oberkante der Gebäude durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsbefehrlauf, Treppenhäuser, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis max. 2,0 m zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) / mindestens aber um 2 m von der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abtrocken (§ 18 i.V.m. 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1 Oberhalb der nachfolgenden Höhen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die jeweils in der Planzeichnung eingetragene Zahl an Vollgeschossen zulässig (§ 9 BauNVO).

MU Teil 1: 115,00 m üNNH
 MU Teil 2: 112,70 m üNNH
 MU Teil 3 und 4: 112,00 m üNNH

Die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Geschosdecke des Garagengeschoße.

2.2.2 Garagengeschoße sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

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

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch an das Gebäude anschließende Terrassen mit ihren Überdachungen, Nebenanlagen, Fluchtstiegen und Balkone um bis zu 3,0 m maximal bei zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. **Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten zu dem Garagengeschoß und zu sonstigen Stellplätzen und Garagen sind nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.1 Das innerhalb der mit 1 bezeichneten Fläche festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gilt oberhalb einer Höhenlage von 113,5 m. Es ist an das Höhenniveau der Rütterscheider Straße bzw. der Wittekindstraße anzuschließen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

5.2 Innerhalb der mit 2 bezeichneten und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr) belasteten Fläche ist eine Verbindung von der Wittekindstraße zum östlich angrenzenden Flurstück 330 der Flur 38 herzustellen. Das unterschiedliche Höhenniveau ist mittelfristig durch eine Rampenkonstruktion zu überwinden.

6. **Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1.1 **Begrünung Flachdächer**

Mindestens 50 % der Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15° sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm.

Von der Verpflichtung einer intensiven Begrünung kann abgesehen werden, wenn die entsprechenden Flächenanteile für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) herangezogen und intensiv begrünt werden. In diesem Fall beträgt die Mindeststärke der Vegetationsschicht 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).

Die übrigen Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).

Von der Pflicht einer extensiven Begrünung ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Atika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind die nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen sowie unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z.B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.

6.1.2 **Begrünung der nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen**

Die nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen im urbanen Gebiet MU Teil 2 - 4 sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht (zzgl. Filter- und Drainageschicht) beträgt 35 cm.

Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hausanlagen genutzt werden.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

6.1.3 **Baumpflanzungen**

Im urbanen Gebiet MU Teil 1 und 4 sind jeweils mindestens drei, im urbanen Gebiet MU Teil 2 und 3 jeweils mindestens zwei Bäume 2. Ordnung in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen; sie sind auch auf Dachflächen zulässig. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 100 cm für Bäume 2. Ordnung auf einer Fläche von mindestens 12 m² pro Baum vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

6.1.4 **Fassadenbegrünung**

Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Über die Geländeerikante aufgehende Außenwandabschnitte sind bis zu den in Punkt 2.2.1, definierten Höhen je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgröße von mindestens 3 Triebeln zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst klettern, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzmaß muss je Pflanze mindestens 50 cm x 50 cm groß und mindestens 100 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaikmodule angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen.

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

7.1 Im urbanen Gebiet sind in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Rütterscheider Straße, Wittekindstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelungspiegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspiegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
1.1 in reinen- und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaushaus- und Kurgelbieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	35 dB(A)
2.1 in reinen- und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaushaus- und Kurgelbieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, räumbedingte Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragräume, 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 Innenraumpiegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung 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 Einzelwohneinheiten und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenraumpiegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelteil abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

7.2 In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 ist für Außenwölbene (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu errichtende Außenanlagen) durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (Anordnung der jeweiligen Baukörper, verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage führen.

Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelteil abgestellt auf der Grundlage der 16. BImSchV in der jeweils aktuellen Fassung in Verbindung mit der DIN 12554-3: 2017-11 zu erbringen.

7.3 Im urbanen Gebiet sind in den durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne nach TA Lärm mit Nachnutzung auszuschließen. Dies ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbedürftigen Räumen mit Nachnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen. Ist dieses nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffentbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen mit Nachnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu erreichen.

Alternativ sind öffentliche Fenster zulässig, wenn Prallschichten, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beaufallungspegel 0,5 m außerhalb von der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

Von der Festsetzung kann abgesehen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an einer lärmabgewandten Fassade keine Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit Nachnutzung nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betroffen sind.

II. Hinweise

1. **Relevante Unterlagen**

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Pfanaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Haus, Lindendalle 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. **Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Lokalklimatisches Fachgutachten, Bebauungsplan Nr. 717 "Rütterscheider Brücke" in Essen, SimuPlan DPL, Met. Georg Ludes, Dorsten, 12.12.2019
- Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und ein hydrogeologisches Gutachten, Geplante Neubaubau Rütterscheider Brücke, Essen, LANDPLUS GmbH, Essen, 30.05.2018
- Schallschutzgutachten für den B-Plan Nr. 717 "Rütterscheider Straße / Wittekindstraße" in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 14.05.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 09.08.2024
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung), Bebauungsplan Nr. 717 "Rütterscheider Straße / Wittekindstraße", Umweltbüro essen, Essen, April 2022
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 717 "Rütterscheider Straße / Wittekindstraße" in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 05.10.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 05.08.2024
- Sachverständigen Gutachten "Untersuchung der Stand- und Bruchschicherheit von einem Baudenkmal einer Platane in Essen, Wittekindstraße", Elke Beirghaus Sachverständige, Herscheid, 21.03.2018.
- Untersuchung der Wurzelausdehnung des Baudenkmals Rütterscheider Brücke, Elke Beirghaus Sachverständige, Herscheid, 02.08.2022.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 717 "Rütterscheider Straße / Wittekindstraße" der Stadt Essen, Umweltbüro essen, Essen, 13.01.2025.

3. **Städtische Satzungen**

3.1 **Spielplätze**

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Ansatzblatt 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).

3.2 **Baumschutz**

Für das Plangebiet 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. 319).

3.3 **Stellplatzsatzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30.08.2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).

3.4 **Naturdenkmale**

Für den Schutz von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gilt die "Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Essen vom 30.10.2020".

4. **Umgang mit Bodendenkmälern**

Siehe Außenarchäologischer Bodenkunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46500 Xanten, Telefon 02801/778290, Fax 02801/7782933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. **Einführung von Grundwasser**

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6. **Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. **Kampfmittel**

Luftbild aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es ist eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel erforderlich.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

8. **Alltagsverdrängungsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (V-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altlagertage der Stadt Essen unter der Katasternummer 10/3/01 erfasst. Es handelt sich hierbei um den "Ehem. Güterbahnhof Rütterscheid".

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/Austrag) zu rechnen.

9. **U-Bahn-Anlage**

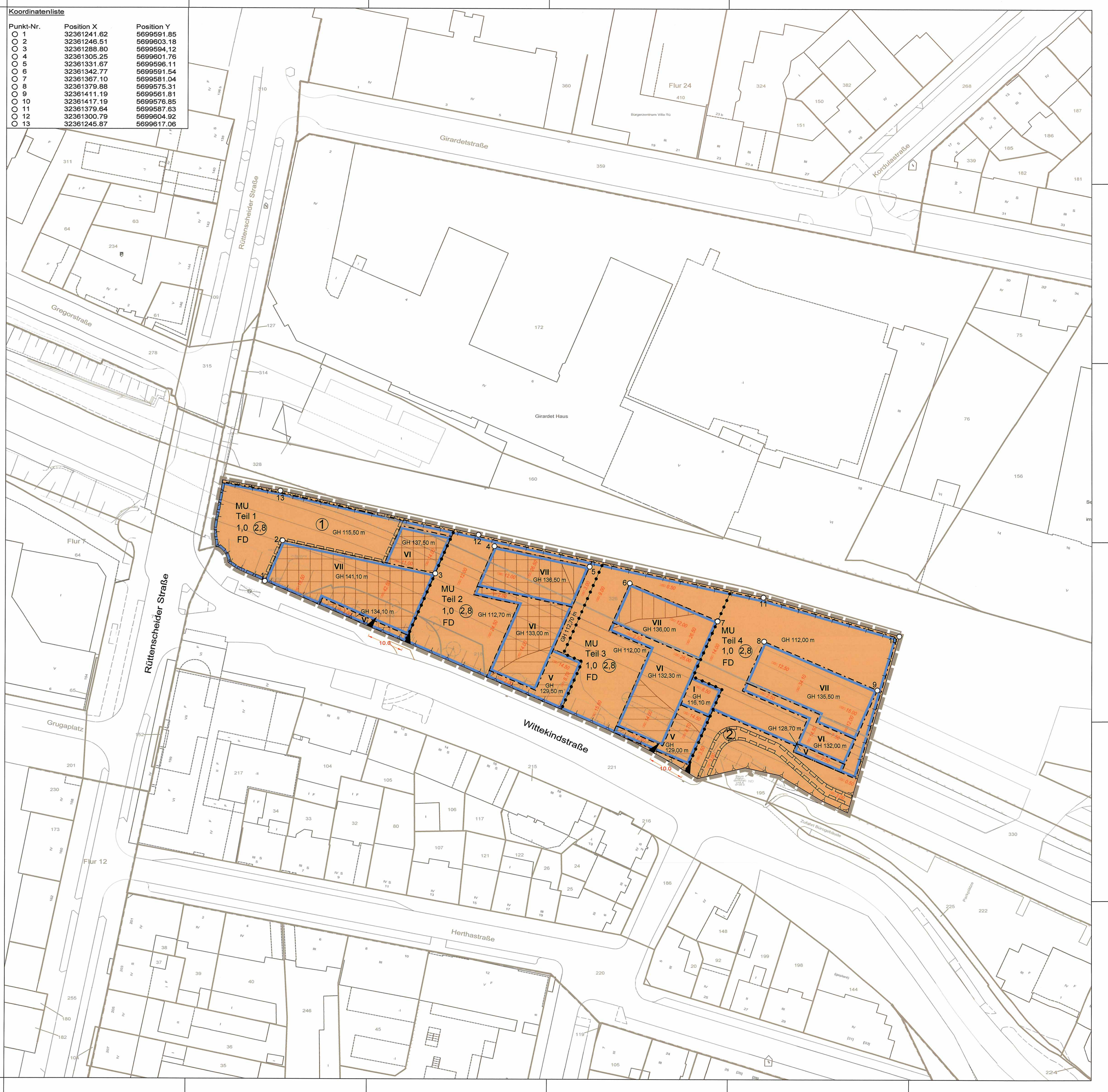
Aufgrund der Nähe vorhandener U-Bahn-Anlagen zum Plangebiet und aufgrund der geringen Erdüberdeckung der U-Bahn-Anlage ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten, Kontakt mit dem Bereich Infrastruktur und Bauwerke der Ruhrbahn GmbH, Zweigertstraße 34, 45130 Essen, aufzunehmen, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung abzustimmen. Bei Abgrabungen bzw. Bohrungen in der Nähe von Tunnelanlagen ist ein Beweissicherungsverfahren an den U-Stadtplan-Bauwerken durchzuführen. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen.

10. **Starkregenvorsorge**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Senke sind in den Starkregenhitzeperioden der Stadt Essen für die Szenarien "schlechter Starkregen" und "extremes Starkregen" überschaubare Bereiche auszuweisen, die zwischen 0,1 m und 0,5 m überschwemmt werden könnten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer potenziellen Gefährdung von Personen in einer möglichen Tiefgarage zu beachten. Die Fläche sollte aus diesem Grunde an mögliche Starkregenereignisse angepasst bebaut werden, um durch eine entsprechende Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude in geeigneter Weise vor Starkregen zu schützen.

11. **Städtebaulicher Vertrag**

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)</p> <p>MU Teil 1 Urbanes Gebiet mit Aufteilung in Teilbereiche 1 bis 4</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>GH 133,00 m Oberkante Gebäudehöhe (einschließlich Atika, ohne notwendige technische Einrichtungen) als Höchstmaß über Normalhöhenmaß (NH) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)</p>	<p>z.B. VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oberhalb der Erdgeschossenebene (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Bauweise</p> <p>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> Ein- und Ausfahrtsbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)</p> <p> Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD Flachdach (Dachneigung max. 15°)</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p> Umgrenzung von Flächen, für deren Boden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht</p> <p> Bereiche, in denen für Innenräume bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)</p> <p> Flächen mit Festsetzungen zum Ausschluss von öffentlichen Fenstern in schutzbedürftigen Räumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)</p> <p> Koordinatenpunkt</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen hat der Rat der Stadt Essen, Nr. 09/04/2025, und entspricht den Anforderungen des § 6 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes entspricht der Örtlichkeit und stimmt mit dem aktuellen Katasterstatus überein.</p> <p>ObvI </p> <p>Alle Höhenangaben (außer dem Normalhöhenmaß) beziehen sich auf das Höhenbezugsystem DHDN2016 (Höhenstation 170) in NHN</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Baugenehmigungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 569) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundesdenkschutzgesetz (BDDSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 52) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1986 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bundesimmissionschutzgesetz vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung</p>	<p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Rütterscheider Straße / Wittekindstraße</p> <p>vom 19.06.2025</p> <p>Stadtbereich II</p> <p>Stadtteil Rütterscheid</p> <p>Maßstab 1:500 im Lagebezugsystem ETRS89/UTM</p> <p>Bescheinigung</p> <p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p style="text-align: right;">Essen, den 07.09.2025</p> <p style="text-align: right;">atelier stad & haus Gesellschaft für Stadt- und Raumplanung mbH Hilfstraße 30 45131 Essen Tel. 0201 7042191</p> <p style="text-align: right;">Planungsbüro: atelier stad & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH</p>	<p>Ordnungs-Nr.</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">717</p> <p>Blatt</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">1</p>
---	---	--	---	---	--	--	--

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