

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

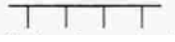
In dem Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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 Gebiets) 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  gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes MI sind mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 150 m<sup>2</sup> dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über das Baugrundstück verteilt zu pflanzen.

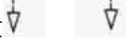
Außerdem sind pro Grundstück auf mindestens 40 % dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

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 Drän-, 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  gekennzeichneten Gebäudeseiten 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:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte 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 Stadtwerke Essen AG, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Juni 2007
- Lärmgutachten Neubau Verwaltungsgebäude Stadtwerke Essen AG, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Juni 2007
- Archivrecherche zu bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundstück der Stadtwerke Essen AG, Erdbaulaboratorium Essen, August 2007

### 2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze 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 Bodenfunde / -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 05/5.04 als ehemalige Tankstelle erfasst.

### 5. Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von 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. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Kampfmittelräumdienst des Ordnungsamtes der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplanes eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

7. Oberflächennaher Bergbau

Es ist nicht auszuschließen, 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. Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

9. Baudenkmäler

Das Gebäude Rüttenscheider Straße 1-3 unterliegt dem Denkmalschutz. Bei Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der Gebäude Baumstr. 2 - 24 besteht eine Erlaubnispflicht gemäß §9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NW.

10. Bauhöhen

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