

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

Die in dem Reinen Wohngebiet WR allgemein zulässige Nutzung „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ ist nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in dem Reinen Wohngebiet WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR 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).

2.2 Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind in dem Reinen Wohngebiet WR auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB oder auf der als Fläche für Stellplätze festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

In dem Reinen Wohngebiet WR beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen zur östlich angrenzenden Privaten Grünfläche 0,6 H (H = Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW).

5. Immissionsschutz

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

In dem Reinen Wohngebiet WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Wittekindstraße sowie der BAB 52 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen 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 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, 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 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 schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

6. Natur und Landschaft

6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind 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.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

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, Deutschlandhaus, 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, umweltbüro essen, November 2015
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Stellungnahme zum Nachweis der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Martinstraße/Franziskastraße/Rüttenscheider Straße in Essen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, 07.07.2017
- Ergänzende Untersuchung und Ermittlung von Verkehrsdaten für die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Herthastraße/Gummertstraße“ in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Herthastraße/Gummertstraße“ in Essen-Rüttenscheid, Peutz Consult GmbH, März 2017
- Chemische Bodenuntersuchung und Begutachtung zweier Grundstücke an der Alfried-Krupp-Straße in Essen-Rüttenscheid, revierlabor, Essen, 1994/1995
- Orientierende Erkundung/Gutachten von Bodenbelastungen, Grundstück Herthastraße 34, Essen-Rüttenscheid, BauGrund Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, November 2010
- Baureifmachung des Grundstückes Herthastraße 34, Essen-Rüttenscheid/Abschlussdokumentation, BauGrund Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, Juni 2011
- Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Gummertstraße in Essen-Rüttenscheid, Beratende Geowissenschaftler RheinRuhr GmbH, Düsseldorf, Juli 2016.

3. Städtebauliche Verträge

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 03/11 „Herthastraße/Gummertstraße“.

4. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3/11 enthält obligatorische Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweise auf weitere Untersuchungen, die vor Erteilung von Abbruchgenehmigungen durchzuführen sind. Diese Vorgaben sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

5. Baumschutz

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).

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da hier die Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht angewandt wird, ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.

6. 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 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)“.

7. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 10/3.15, 1.1024 und 10/2.12 erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen, die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

8. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das Az. 32-2-1-80-30/5450 eine Überprüfung auf Kampfmittel mittels Luftbildauswertung zu beantragen.

9. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen/Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.