

## I. Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

#### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximale Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO).

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

#### 2.1 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).

#### 2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

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

### 3. 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).

### 4. 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 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 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 Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 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 Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 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 entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

#### 4.1.4 Begrünung Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwand im Südwesten des Plangebietes ist auf ihrer nördlichen Seite und die Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes auf ihrer südlichen und nördlichen Seite mindestens je 2 lfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

### 5. Immissionsschutz

#### 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 VVA sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der südlich gelegenen Bundesautobahn A 52 und der umliegenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen 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. Anderenfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) 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.

- 5.1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Südosten des Plangebietes mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit der Mindesthöhe von 129,50 m ü. NHN (über Normalhöhennull) zu errichten. Gemäß ZTV-Lsw 06 muss die Lärmschutzwand eine Schalldämmung DLR > 24 dB(A) aufweisen.
- 5.1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Südwesten des Plangebietes mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche auf der südlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Lärmschutzwand mit der zwingenden Höhe von 129,50 m ü. NHN (über Normalhöhennull) zu errichten. Gemäß ZTV-Lsw 06 muss die Lärmschutzwand eine Schalldämmung DLR > 24 dB(A) aufweisen.
- 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 offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „A1“ und „A2“ gilt diese Regelung nur für die nach Westen orientierte Gebäudeseite.
- 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. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben angebracht werden, die eine Einhaltung von Beurteilungspegeln < 70 dB(A) tags und < 60 dB(A) nachts unmittelbar vor der Mitte des Fensters sicherstellen.
- 5.1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der  markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den zeichnerisch angegebenen Geschossen ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Osten oder Süden orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln < 62 dB(A) entstehen oder wenn die Außenwohnbereiche vollständig mit einer Mindestschalldämmung von 15 dB(A) eingehaust werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „A1“ gilt diese Regelung für die nach Westen und Süden orientierten Gebäudeseiten.
6. Aufschiebend bedingte 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW - ab 01.01.2019 § 89 Abs. 1 BauO NRW)

### 1.1 Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig. Begleitet von Hecken dürfen auch Zäune bis zu 0,9 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW - ab dem 01.01.2019: § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).

## III. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet grenzt im Süden an die tiefliegende Bundesautobahn A 52. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist ausgehend von der Fahrbahnkante von Autobahnen eine Anbauverbotszone von 40 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden.

## IV. Hinweise

### 1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

### 2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bauvorhaben: Beurteilung der tagesnahen bergbaulichen Situation, Manfredstraße/ Ursulastraße, 45131 Essen, Gemarkung Rüttenscheid, Flure 42 und 44 auf Grundlage der Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme vom 08.03.2017, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 04.04.2017;
- Bauvorhaben: Neubau Polizei Essen-Süd, Manfredstraße 2010, Essen Rüttenscheid Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlung - 1. Bericht -, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 28.08.2008,
- Bauvorhaben: Neubau Polizei Essen-Süd, Manfredstraße 2010, Essen Rüttenscheid Umwelttechnische Untersuchungen und Beratung - 2. Bericht -, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 15.09.2008;
- Betriebsgelände Ursulastraße/Manfredstraße in Essen - Altlastenuntersuchung -, Ingenieurbüro H. Siedek, Ratingen, 23.06.1998;
- Bodengutachten Bebauungsplan Nr. 4/16, Flächen nördlich der Manfredstraße (Flurstücke 253, 258 und 259); BAG - Büro für angewandte Geowissenschaften, Bochum, Juli 2017;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4/16 "Manfredstraße/Ursulastraße" in Essen-Rüttenscheid, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 23.08.2018;
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/16 "Manfredstraße/Ursulastraße" in Essen-Rüttenscheid, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 04.10.2017;
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/16 "Manfredstraße/Ursulastraße" in Essen-Rüttenscheid, ergänzende Untersuchungen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 15.03.2018

- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Dr.-Ing. Reinhold Bier GmbH, Aachen, Oktober 2016;
  - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung), umweltbüro essen, Essen, 17.05.2017.
3. Relevante Unterlagen  
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern -, DIN EN ISO 10140-2 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
  4. 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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)"
  5. Baumschutz  
Für das Plangebiet 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).
  6. Bodendenkmäler  
Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
  7. Einleitung 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.
  8. Umgang mit Niederschlagswasser  
Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
  9. Kampfmittel  
Kampfmittelbefunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
  10. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallenden Bodenaushub  
Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen, die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.