

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

In dem Reinen Wohngebiet WR sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Reinen Wohngebiet WR sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 3 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 4 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 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).

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Fläche für Nebenanlagen N* 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet WR und dem Allgemeinen Wohngebiet WA gelten die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten (z.B. Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen 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 den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1 In dem Reinen Wohngebiet WR und 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 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- 2.2.2 In dem Reinen Wohngebiet WR und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an der Gemeinschaftsfläche - Quartiersplatz und Quartierserschließung - hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Der entsprechende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

Flächenanteil in m² = Gemeinschaftsfläche in m² * x / 100

x = Grundstücksfläche in m² * 100 / Summe aller Grundstücksflächen in m²

Begünstigter ist der Eigentümer der Flurstücke 286 und 405, Flur 34, Gemarkung Rüttenscheid

- 2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

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

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

In dem Reinen Wohngebiet WR und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4. Natur und Landschaft

- 4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 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 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. Sie können auch innerhalb angrenzender Pflanzflächen angepflanzt werden.

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 Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

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

In den im Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 durch Signatur [A] gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für Außenwände von Gebäuden, die zu der Gemeinschaftsanlage - Quartiersplatz und Quartierserschließung - ausgerichtet sind, die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H.

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

- 6.1 In den Wohngebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die südlich gelegene Autobahn A 52 sowie der umliegenden Straßen (Wittenbergstraße und Müller-Breslau-Straße sowie Henri-Dunant-Straße) 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 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.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist tagesnaher Bergbau nicht auszuschließen, daher sind weitere Untersuchungsbohrungen erforderlich. Hier könnten in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Lagegenauigkeit der gekennzeichneten Flächen beträgt mindestens +/- 25 m. Im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren ist ein bergschadentechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Des Weiteren sind bei konkreten Bauplanungen die entsprechenden Bergwerkseigentümer in das Verfahren einzubeziehen.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Henri-Dunant-Straße (ehem. PH)" in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2017
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Immissionsschutzgutachten für den B-Plan „Henri-Dunant-Straße (ehem. PH)" in Essen-Rüttenscheid, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 22. März 2017
- Neubau von Mehrfamilienhäusern und einer Kita an der Henri-Dunant-Straße, Essen; Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Baufeld; Geotechnischer Bericht; ELE Beratende Ingenieure GmbH, Essen, 19.10.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe 1 und 2) zur Rodung des Gehölzbestandes auf dem Gelände der ehemaligen PH, Henri-Dunant-Straße 65 in Essen; Ökoplan, Essen, Januar 2017
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes gemäß Baumschutzsatzung zur Rodung des Gehölzbestandes auf dem Gelände der ehemaligen PH, Henri-Dunant-Straße 65; Ökoplan, Essen, März 2017 - mit Änderungen
- Vitalitätsprüfung von 117 Bäumen auf dem Gelände der ehemaligen PH, Henri-Dunant-Straße 65 in Essen; ökoplan, Essen, Januar 2017
- Bebauungsplanverfahren auf dem ehemaligen Gelände der Pädagogischen Hochschule an der Henri-Dunant-Straße 65 in Essen-Rüttenscheid, Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau-, ibg-Altbergbau GmbH; Bochum, Februar 2017
- Baugebiet Henri-Dunant-Straße, Essen (ESHE), Entwässerungskonzept, bPLAN Ingenieurgesellschaft bR, Essen, Februar 2017

3. 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, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4. 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).

5. 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)".

6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

8. 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.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Geschützstellung). Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Zur genauen Festlegung der weiteren 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. Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für die Aufbereitung des vorhandenen Geländes und der Berechnung von Abstandsflächen ist der Geländemodellierungsplan des Büros bPLAN. Der Geländemodellierungsplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und bei künftigen Bauanträgen der Bauaufsicht vorzulegen.

11. Artenschutz

Vor Fällmaßnahmen sind die erfassten Baumhöhlen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, so ist mit der Fällung der Bäume zu warten, bis die Tiere die Höhlen von selbst verlassen haben. Wird eine Besiedlung des Plangebietes von Abendsegler, Flughautfledermaus oder Zwergfledermaus festgestellt, sind vor Beginn der Höhlenbaumfällungen Fledermauskästen für die entsprechenden Arten zu installieren. Die durch die Fällmaßnahmen entfallenden Baumhöhlen sind 1:1 auszugleichen. Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kontrolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unerreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden kann, so ist ein Fledermausspezialist bei der Fällung bereitzustellen, der gegebenenfalls betroffene Tiere fachgerecht versorgen kann.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Rodung vorhandener Bäume und Sträucher) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollten sich die Arbeiten in die Brutzeiten heimischer Vögel (Anfang März bis Ende September) verschieben, müssen zuvor die Vegetationsstrukturen auf besetzte Nester von Vögeln untersucht werden. Sollten dabei Brutaktivitäten festgestellt werden, ist das Vorhaben bis zur Beendigung der Brut- und Aufzugsaktivität aufzuschieben.