

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 allgemeinen Wohngebiet Teil 1 und 2 - WA Teil 1 und 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet Teil 1 und 2 - WA Teil 1 und 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

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

Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von über 50 Metern.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet Teil 2 - WA Teil 2 sind Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet Teil 2 - WA Teil 2 sind Nebenanlagen, insbesondere Gartenhäuser und Geräteschuppen, nur in unmittelbarem Anschluss an Gebäude oder Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.

5. Immissionsschutz

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

5.1.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine begrünte Lärmschutzwand/-wand-Kombination zu errichten. Dabei sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhen als Mindesthöhen vorzusehen.

5.1.2 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 den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittlungspegel Lm tags dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R'w, res dB(A)	Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R'w, res dB(A)
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

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.

- 5.1.3 Zum Schutz vor Sportlärm sind an der mit x x x x gekennzeichneten Gebäudeseite notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im 3. Obergeschoss nicht zulässig.

6. Natur und Landschaft

6.1 Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 16 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Davon sind innerhalb der von Nordost nach Südwest verlaufenden Verkehrsfläche (zwischen Veronikastraße und Wendepplatz) mindestens 9 Bäume als mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2m x 3m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

6.2 Begrünung Garagen- und Carportdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer 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.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.4 Fassadenbegrünung von Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Seiten von Garagen und Carports sind 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. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

III. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Essen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

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 vom 10.10.1997).

Für den öffentlichen Spielplatz / Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Bodenuntersuchungen in 41 Essener Kleingartenanlagen -Einzelgutachten Veronikastraße-, Chemisches Labor Dr. E. Weißling, Altenberge, Juni 1988
- Altlasten- und Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Essen-Rüttenscheid, AIG Engineering Group, Essen, 04.02.2003
- Baugrundgutachten, Landplus GmbH, Essen, 10.04.2006
- Lichttechnische Gutachten für den Bebauungsplan "Veronikastraße/Walpurgisstraße", TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln, 30.03.2006
- Stellungnahme zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser, Landplus GmbH, Essen, 22.12.2005
- Schalltechnische Beurteilung des B-Planes 05/06 „Veronikastraße/Walpurgisstraße“ in Essen Rüttenscheid, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, 18.04.2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen, Essen, 21.04.2006
- Kurzbericht zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gegenüber Prüfwertüberschreitungen, Landplus GmbH, Essen, 09.10.2006
- Voruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 22.05.1990
- Zwischenbericht zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr. Ing. Steffen, 31.10.1990
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 14.03.1991
- Nachuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 30.04.1992

3. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

4. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich vier Grundwassermessstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.

5. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Altlastverdachtsflächen im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Essen erfasst. Am nördlichen Rand entlang eine Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid (Kataster-Nr. 10/3.01) und zentral die Verfüllung "Walpurgisstr. / Veronikastr." (Kataster-Nr. 10/2.01). Die durchgeführten Untersuchungen in den für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereichen haben zu dem Ergebnis geführt, dass hier keine Gefährdung nachgewiesen werden konnte bzw. vorliegt.

6. Bodendenkmäler

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

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

8. 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.

9. Leitungstrasse der STEAG Fernwärme GmbH

Entlang der Walpurgisstraße verläuft eine Fernheizleitung der STEAG Fernwärme GmbH, deren Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als mit einem Leitungsrecht zugunsten der STEAG Fernwärme GmbH zu belastende Fläche festgesetzt wurde. Sämtliche Maßnahmen im Bereich dieses Schutzstreifens, insbesondere auch Bepflanzungsmaßnahmen, sind mit der STEAG Fernwärme GmbH abzustimmen.

10. Immissionsschutz

Im Plangebiet sollten auch außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.