

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 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).

In dem Baugebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO 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 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)

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).

2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

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

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

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

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

4.1 In dem Wohngebiet 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 52 sowie der umliegenden Straßen (Wittekindstraße, Walpurgisstraße) 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
Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
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.

- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung "Lärmschutzwand" ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 112,9 m ü NHN und einem Schalldämmmaß von mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.
- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung "Lärmschutzwand/-wand" ist auf der gesamten Länge ein Wall, eine Wand oder eine Kombination aus beidem mit einer Höhe von min. 113,4 m ü NHN und einem Schalldämmmaß von mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.
- 4.4 An den mit [A] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Verkehrslärm auf der gesamten Abschnittslänge vom 1. bis 3. Geschoss Balkone/Loggien/Terrassen abzuschirmen. Diese sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer offenbaren Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen.

Im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) sind ebenfalls Brüstungen vorzusehen, die ein Schalldämmmaß von mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen.

- 4.5 An dem mit [B] gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer geschlossenen Glasscheibe mindestens von der Fußbodenhöhe des 2. Geschosses bis zur Deckenhöhe des Staffelgeschosses mit einem Schalldämmmaß von mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.
- 4.6 An dem mit [C] gekennzeichneten Fassadenabschnitt sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 3. Geschoss öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 4.7 An den mit [D] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 3. Geschoss und im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 4.8 An den mit [E] gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge im 4. Geschoss (Staffelgeschoss) öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 4.9 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 ist an dem mit [F] gekennzeichneten Fassadenabschnitt zum Schutz vor Gewerbelärm auf der gesamten Abschnittslänge eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer geschlossenen Glasscheibe mindestens von der Fußbodenhöhe des 4. Geschosses (Staffelgeschoss) bis zur Deckenhöhe des 4. Geschosses (Staffelgeschoss) mit einem Schalldämmmaß vom mindestens $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten.

5. Natur und Landschaft

- 5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1.1 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Baumbete 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. Sie können auch innerhalb angrenzender Pflanzflächen angepflanzt werden.
- 5.1.2 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 70 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
- 5.1.3 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.
- 5.1.4 Lärmschutzwälle und -wände sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Festsetzungen nach Landrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

1.1 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Mauern bis zu 80 cm Höhe zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 80 cm Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.

Einfriedungen entlang der Wittekindstraße sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Sie sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der gesamte Geltungsbereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 10/2.05 Aufhaldung und Verfüllung Wittenbergstraße erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

IV. Hinweise

1. 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.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Vorprüfung, umweltbüro essen, Essen, 25.11.2016
- Baugrund- und Altlastenvoruntersuchung/Bauvorhaben: Gelände ehem. Holz Conrad an der Walpurgisstr. 2 in Essen-Rüttenscheid, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, 22.01.2014
- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 10.04.2017
- Stellungnahme - Bergbauliche Situation im Bereich des Grundstücks an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid - Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 09.02.2017
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5/16 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße", Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 21.08.2017
- Immissionsschutzgutachten für den B-Plan Nr. 5/16 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße in Essen-Rüttenscheid", afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 04.05.2017

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

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 gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Stadt Essen anzuzeigen und in unveränderten Zustand zu erhalten.

7. 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.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ. 32-2-1-80-30/3965 eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel zu beantragen. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen. Zur genauen Festlegung der 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 Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

10. Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Grundwassermessstelle - durch Signatur entsprechend gekennzeichnet - ist zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen zu verlegen.