



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 Gewerbetriebe, 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 m² 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 umher auf 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 Geschosshöhe (§ 20 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die zulässige Geschosshöhe 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 mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbreite 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 Drain-, Filter- und Vegetationsstagschicht 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 Drain-, Filter- und Vegetationsstagschicht beträgt 5 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 entfällt, 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 rfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgröße von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst halten, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzmaß 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 WA sind bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmschutzwand der südlich gelegenen Bundesautobahn A 52 und der umliegenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegel-differenz 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, Krankenhäuser und Kurgeliebten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebäuden	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgeliebten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebäuden	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und Lehrräume, Bibliotheken, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, 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 Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Wohn-Schlafräume in Einzelwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Der maßgebliche Innenraumpegel von Schlafräumen muss bei teilgeführten Fenstern eingehalten werden. Anderenfalls sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung gemäß BauO NRW freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der korrekten 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. NNH (über Normalhöhennull) zu errichten. Gemäß ZTV-Law 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 Grundstücksfläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit der zwingenden Höhe von 129,50 m ü. NNH (über Normalhöhennull) zu errichten. Gemäß ZTV-Law 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 offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen. Alternativ sind offene Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die 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 Fenster zulässig, wenn Prallscheiben angebracht werden, die eine Einhaltung der Beurteilungspegel < 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 Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Osten oder Süden orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig. Alternativ sind Außenwände zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper Außenwände mit Beurteilungspegel < 62 dB(A) entstehen oder wenn die Außenwände 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. Aufschiebende 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 angrenzten 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 teileigende 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 tagsnahen bergbaulichen Situation, Manfredstraße / Ursulastraße, 45131 Essen, Gemarkung Rütterscheid, Flur 42 und 44 auf Grundlage der Ergebnisse der Grunderhebungsmaßnahme vom 08.03.2017, Nutzungsänderung im Sinne des § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmschutzwand, 04.2017.
- Bauvorhaben: Neubau Polizei Essen-Süd, Manfredstraße 2010, Essen Rütterscheid Baugrunderkundung, Baugrunderkundung, Gründungsempfehlung - 1. Bericht -, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 28.08.2008.
- Bauvorhaben: Neubau Polizei Essen-Süd, Manfredstraße 2010, Essen Rütterscheid Umweltschichtliche Untersuchungen und Beratung - 2. Bericht -, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 15.09.2008.
- Betriebsgelände Ursulastraße / Manfredstraße in Essen - Altlastenuntersuchung -, Ingenieurbüro H. Sieck, 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.
- Schallschichtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4/16 „Manfredstraße / Ursulastraße“ in Essen-Rütterscheid, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 23.08.2018.
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/16 „Manfredstraße / Ursulastraße“ in Essen-Rütterscheid, Rudolf Keller Verkehrsingenieur GmbH, Wülfrath, 04.10.2017.
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4/16 „Manfredstraße / Ursulastraße“ in Essen-Rütterscheid, ergänzende Untersuchungen, Rudolf Keller Verkehrsingenieur GmbH, Wülfrath, 28.02.2018.
- Verkehrsunersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rütterscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Bier GmbH, Aachen, Oktober 2016.
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Balange des Anterschutzes gem. § 44 NatSchG (Anterschutzzprüfung Stufe 1 - Vorrprüfung), Umweltbüro essen, Essen, 17.05.2017.

3. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Zusammenstellung 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, Deutscherdenkmal, 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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 12.11.2001, S. 380).“

5. Baumschutz
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 26, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

6. Bodendenkmäler
Bei Völlzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmäler 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
Kampfmittelbestände sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdatbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erhöhten 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 Altabtragungen der Stadt Essen erfasst. Im Rahmen der Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. geotechnische Begleitung, Bodenaushub (auftrag) zu rechnen, die Untere Bundesbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Ant der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise — Baugrenze</p>	<p>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Offentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Befestigungen und für die Einhaltung von Lärmschutzwänden vorzunehmen sind</p> <p>Umgrenzung von Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW (ab 01.01.2019: § 89 BauO NRW)</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) Anbauverbotszone BAB 52 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALK-Signalkonzept NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (Geobasis) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsgaben vom</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bauordnungsverordnung (BauO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung BauNVO vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung Landesbauordnung (LBO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung BauNVO (BauNVO) vom 03.03.2009 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 500) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung Bundesfernstraßengesetz (BFStrG) vom 17.06.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung Bundesfernstraßengesetz (BFStrG) vom 01.06.2007 (BGBl. I S. 1206) in der derzeit gültigen Fassung
<p>STADT ESSEN Bebauungsplan Manfredstraße / Ursulastraße</p> <p style="text-align: right;">vom 25.09.2018</p>					
<p>Stadtbezirk II Stadtteil Rütterscheid Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p>					
<p>Ordnungs-Nr. 4/16 Blatt 1</p>					
<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beifügt.</p>					