



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsliste vom 22.04.1998 (V Nr. 1/98) zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandsverzeichnis 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - VBS - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

Für die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandsverzeichnis 1998 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordnete Betriebs-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfäche an der Bruttoverkauflfläche des jeweiligen Betriebs, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für nahrungsmittel- und genussmittelherstellende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter, im Gewerbegebiet GE3 auf 10 Meter über Straße beschränkt.

Der Eckpunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemietete Höhe der fertig ausgebauten Verkaufsfäche an der Straßenbegrenzungslinie der Walpurgisstraße - und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

##### 3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

- Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanztiefe von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumhöhe müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und beginnt sein, sie sind mit einem Anfanfschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

- Die mit \* gekennzeichneten Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je mindestens 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanztiefe von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

- In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

- Auf den mit \* gekennzeichneten Pflanzflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverbund von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angelegene 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanztiefe von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanztiefe von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

- Fensterräume Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanztiefe von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst klettern, sind Kletterhilfen anzusetzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

- Schallschützende Umkleung, Art für Stadtplanung und Baudordnung, Juni 2006

Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Baudordnung, Stadtplanung 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

#### 4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit \* gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pufferdämmung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau erfüllen.

- Schallschützende Umkleung, Art für Stadtplanung und Baudordnung, Juni 2006

Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Baudordnung, Stadtplanung 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

### II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauBG)

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Ablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 10/3.13 ehem. Bahnanlage "Gruga-St. Annetal" und der vorläufigen Ordnungsnummer 1.899 ehem. Betriebskantine Walpurgisstr. 28-32 erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baumgestaltungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-auftrag) zu begegnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlungen der Gefährdungsprognose(n) und der Flächenabgrenzung(en) nach derzeitigen Kenntnisstand erfolgen. Es kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen in anderen/angrenzenden Bereichen vorliegen.

#### 2. Umgang mit Bodendenkmalen

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen.

#### 3. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdgriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

#### 4. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Grundwassermessstelle ist durch Signatur entsprechend gekennzeichnet.

#### 5. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen

Essen, den 07.03.2007  
Der Oberbürgermeister

Essen, den 07.03.2007  
Der Oberbürgermeister

Essen, den 07.03.2007  
Der Oberbürgermeister

Essen, den 07.03.2007  
Der Oberbürgermeister

Römische Ziffern = Abstandsklassen	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998	Abstandsliste 1998
I	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)
II	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
III	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
IV	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)	4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)
V	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
VI	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen	6. Umgang mit Bodendenkmalen
VII	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel	7. Kampfmittel
VIII	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen	8. Grundwassermessstellen
IX	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen	9. Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauBG, §§1 bis 11 BauNVO)</b> GE 1.3 Gewerbegebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §22 und 23 BauNVO)</b> Baugrenze	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauBG)</b> Flächen für Versorgungsanlagen	<b>Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauBG)</b> Öffentliche Grünflächen, Grünanlage Private Grünflächen	<b>Sonstige Festsetzungen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauBG) Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen	<b>Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauBG)</b> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	<b>Sonstige Signaturen</b> Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen Grundwassermessstellen Begrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone
<b>Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauBG, §§16 bis 21a BauNVO)</b> als Höchstmaß Grundflächenzahl (GRZ) OK max. 15,50m über Straße Oberkante als Höchstmaß	<b>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauBG)</b> Öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	<b>Heizwerk</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauBG)</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauBG)</b> Bahnanlagen (Bahn-Fernmeldekabel)		

Bestandsangaben vom Juli 2006

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauleistungsverordnung (BauLV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 138)
- Planflächenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 258)
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 928)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1153) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 688)
- In der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602)
- In der derzeit gültigen Fassung
- Bundes- und Landesverordnungen (BVerordnungen) vom 14.10.1991 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

# STADT ESSEN

## Bebauungsplan

### Walpurgisstraße / Wittekindstraße

Stadtbezirk II  
Stadtteil Rütterscheid  
Gemarkung Rütterscheid  
Flur Maßstab  
36, 38, 41  
1:1000

Ordnungs-Nr. **6/05**

Blatt

Essen, den 07.03.2007  
Der Oberbürgermeister