

## Textliche Festsetzungen:

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### a) In den im Planteil ausgewiesenen Gewerbegebieten 1 bis 6 (GE1 bis GE6) sind nicht zulässig:

- Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

In den im Planteil ausgewiesenen Gewerbegebieten 2 bis 4 (GE2 bis GE4) sind zusätzlich zu den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen nicht zulässig:

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze.

##### b) Die GE-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiete 1, 2, 3, 4 und 5

- ausnahmsweise zulässig:

Betriebe / Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

- nicht zulässig:

Betriebe / Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 1990 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gewerbegebiet 6

- ausnahmsweise zulässig:

Betriebe / Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

- nicht zulässig:

Betriebe / Anlagen der Abstandsklasse I - V der Abstandsliste 1990 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet 3 ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 2,6 zu erhöhen.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW im Planteil gekennzeichneten Flächen vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.

b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit deren Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so zu erhalten, wobei je 300 qm Pflanzfläche bzw. pro 6 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Nadelgehölze sind unzulässig.

- c) Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter und / oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist.  
Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
In den GE 1- 6 Gebieten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit deren Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist, gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.
5. Emission  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen  
Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB  
- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;  
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.
2. Einfriedungen  
Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur auf den ihnen zugewandten Baugrenzen zulässig.

### Textliche Kennzeichnungen:

1. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche“ gekennzeichneten Baugrundstücke sind folgende Anforderungen zu beachten:
  - a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden.
  - b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren sind ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich.

### Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
2. Bei Bauvorhaben innerhalb der Leitungstrasse und innerhalb des Mastschutzbereiches ist die RWE-Hauptverwaltung zu beteiligen.
3. Die Trasse der vorhandenen Gas- und Wasseranschlüsse innerhalb der mit Pflanzgebot festgelegten Fläche ist von Bewuchs, der die Instandhaltung beeinträchtigt, freizuhalten.  
Darüber hinaus ist durch die Auswahl des Bewuchses (Flachwurzler) sicherzustellen, daß keine Beschädigung der vorhandenen Leitungen hervorgerufen wird.