

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

1.1.1A Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

1.1.1B Im Gewerbegebiet GE sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist.

1.1.1C 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 Abstandserlasses.

1.1.1D Im Gewerbegebiet GE 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
- ausnahmsweise der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter beschränkt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße, der das betreffende Gebäude zugewandt ist - und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

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

#### 3.1 Begrünung von Flachdächern

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

#### 3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

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


## 4.1 Begrünung von privaten Stellplatzanlagen

Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete 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.

## 4.2 Begrünung von fensterlosen Fassaden

Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je lfd. Meter **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. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbolen  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt :

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Wohnungen	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

**II . Kennzeichnungen**Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Teile des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Diese Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen früheren Bergbaus erforderlich werden könnten, sind im Bebauungsplan mit der Signatur 15.11 der PlanZV gemäß § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichnet.

**III . Nachrichtliche Übernahme**

Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzten Höhen überschreiten, (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.s.w.) bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung.

#### IV. Hinweise

##### 1. Gutachten

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

- Stellungnahme des Umweltamtes vom 22.06.2006 mit 1 Lageplan und 34 Sachverhaltsdarstellungen mit Gefährdungsprognosen
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm) **zum** B-Plan "Ludwig/ Rellinghauser Straße" Oktober 2006
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Junker und Kruse/ Acocella, Dortmund, Mai 2004
- Masterplan Einzelhandel, Essen, November 2006
- Standortbezogene Stellungnahme Max- Keith- Straße, Junker und Kruse, Dortmund 2004
- Gutachterliche Stellungnahme **zur** Geräuschbelastung durch Gewerbebetriebe, TÜV Nord, März 2007

##### 2. Baumschutz

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).

##### 3. Altlastenverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen (siehe Anlage zum Umweltbericht, Übersichtsplan "Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten") erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

##### 4. Umgang mit Bodendenkmälern

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