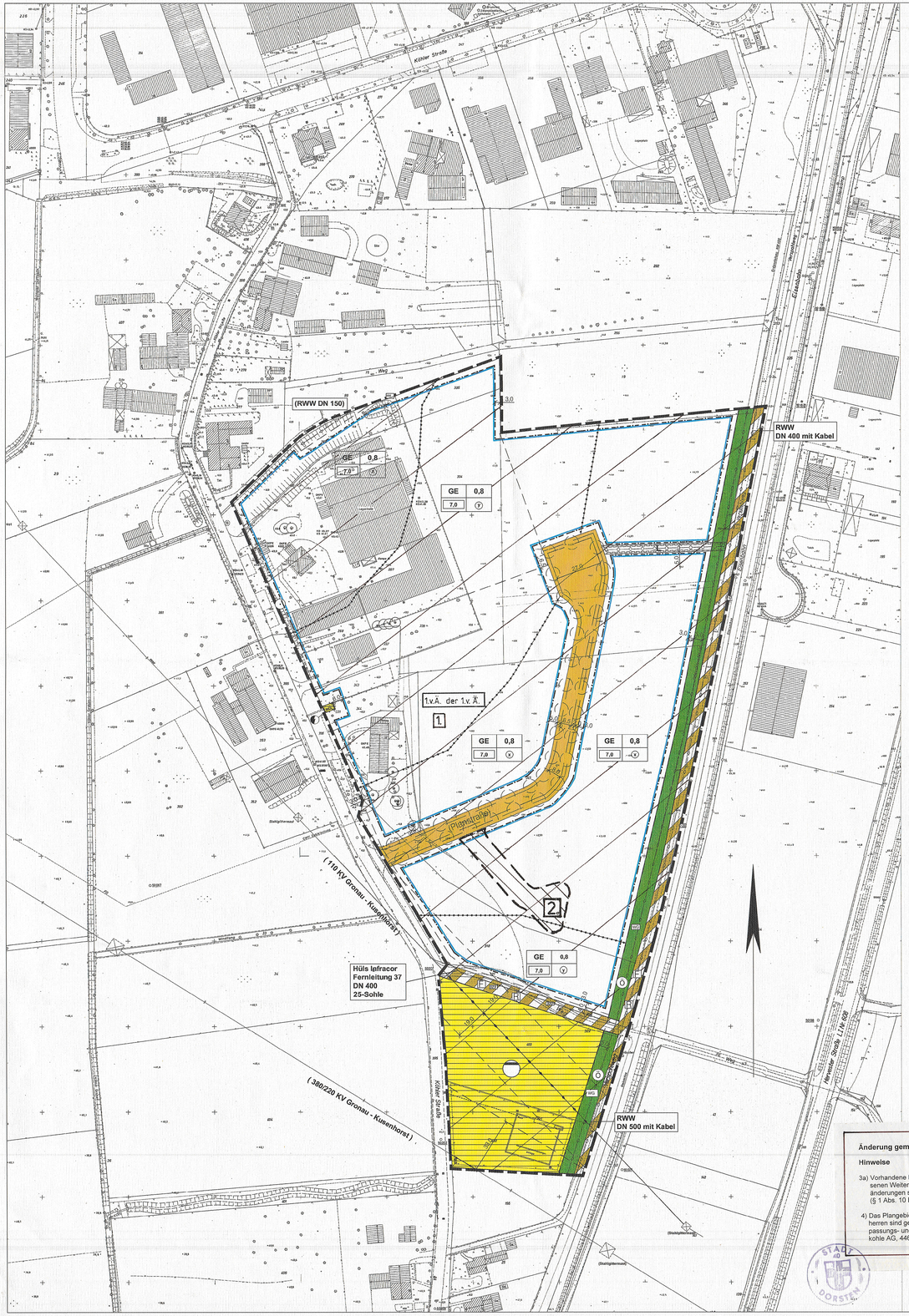

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig,
2. Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig,
3. Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig,
4. Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im funktionellen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen

1. Vergnügungsstätten nicht zulässig,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie Teil eines Gewerbebetriebes und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2) Eine private Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.

3) Die Herstellung, Erhaltung und Pflege von Grünflächen sowie von Baumpflanzungen sind nach den "Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Stadt Dorsten vom 11.12.1998" durchzuführen.

4) Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Grünstreifen parallel zum "Versprohlweg" sind als Gehölzflächen entsprechend der Pflanzenartenliste dauerhaft herzustellen und zu pflegen. Dabei sind die durch das Leitungsrecht vorgegebenen Beschränkungen der Bepflanzungsmöglichkeiten dauerhaft einzuhalten.

5) Im Planstraßenbereich sind alleeartig 38 großkronige Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Arten entsprechend der Pflanzenartenliste zulässig.

6) Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind mind. 30% der Fläche mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenartenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; auf den verbleibenden Flächen ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nichtheimischen Gehölzen nicht zulässig. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzten Freiflächen sind als extensiv zu pflegende Rasenflächen unter Verwendung der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 "Landschaftsrasen - Standart mit Kräutern" anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind entlang von Grundstücksgrenzen für Anpflanzungen nur Arten entsprechend der Pflanzenartenliste zulässig.

8) Für Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 10m² auszustatten. Es sind nur Arten aus der Pflanzenartenliste zulässig.

9) Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10) Die Begrünung der "Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)" ist mit Baum- und Straucharten entsprechend der Pflanzenartenliste vorzunehmen.

11) Das Biotopwertdefizit von 118 179 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool Dorsten-Rhade/Erle (Teilflächen in der Gemarkung Erle, Flur 8, 9 und 21, entsprechend der Kompensationsflächenplanung der Stadt Dorsten) auszugleichen.

12) Die planexterne Kompensationsfläche ist herzustellen, sobald die Gewerbegrundstücke baulich nutzbar sind.

Hinweise:

1) Die vorhandenen Luftbilder lassen erhebliche Bombeneinwirkungen erkennen. Rechtzeitig (ca. 100 Tage) vor jeder Erdbewegung ist mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendige Verfahrensweise abzustimmen.

2) Jedes Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der VEW bedarf einer eingehenden Einzelprüfung und den Abschluß einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der VEW Energie AG.

3) Auf der mit ② gekennzeichneten Fläche sind Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 -MBL. NRW. S. 744- nicht zulässig; Betriebsarten der Abstandsklasse VII und vergleichbare Betriebsarten sind nur zulässig, wenn die Betriebe und Anlagen so hergestellt werden, daß für die vorhandene zu schützende Wohnbebauung (Köhler Straße 33) unter Einbeziehung der gegenseitigen Rücksichtnahme schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.
Auf der mit ③ gekennzeichneten Fläche sind Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI und auf den mit ④ gekennzeichneten Flächen Betriebsarten der Abstandsklassen I-V nicht zulässig (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO). Betriebsarten mit vergleichbaren Emissionsverhalten sind ebenfalls nicht zulässig.
In einer Abstandsklasse sind die mit einem in Klammern gesetzten Sternchen gekennzeichneten Betriebsarten der nächsten und übernächsten Abstandsklasse sowie vergleichbare Betriebsarten zulässig; für die mit ⑤ festgesetzte Fläche gilt dies nur im Wege der Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB).
Nur im Wege der Ausnahme werden in einer Abstandsklasse Betriebsarten größerer Abstandsklassen und vergleichbare Betriebsarten zugelassen, wenn der Antragsteller nachweist, daß der Emissionsschutz sichergestellt ist.

Empfehlungen:

1) Niederschlagswasser sollte über geeignete Sammelsysteme als Brauchwasser genutzt werden.

2) Flachdächer auf Garagen oder sonstigen baulichen Nebenanlagen sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv-Dachbegrünung versehen werden.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 29.01.2003 in brauner Eintragung

Hinweise

3a) Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur zukunftssichernden angemessenen Weiterentwicklung dieser Betriebe sind Erweiterung, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Erneuerungen der Anlagen nur im Wege der Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

4) Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 Bau GB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- z.B. (2 Wo) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V — Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl
- z.B. 9,0 — Baumassenzahl
- z.B. BM 1000 m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OKFE — Oberkante Fußboden - Erdgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- o . — Geschlossene Bauweise
- GH — Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- Fußgängerzone
- R — Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Wasser
- Gas
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz
- WG — Wegebegleitende Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 Bau GB)

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB)
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterflurgaragen
- UGGa — Unterflurgemeinschaftsgaragen
- z.B. 'A' — Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G — Gehrecht zu Gunsten
- F — Fahrrecht zu Gunsten
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Vorgärten als nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB) **und 1. vereinfachte Änderung**
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB i. V. mit § 86 (4) BauO NW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Auskragungen - Mindesthöhe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe ..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- xxx xxx — Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textliche Kennzeichnung Nr.

1. Nummer der vereinfachten Änderung

Bereich der Änderung

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- SW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Flächen für Bahnanlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- z.B. (3) — Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H — Omnibushaltestelle
- Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen
- Geplante Bäume

Hinweise

- z.B. (P) — s. textl. Hinweise Nr. 3

Pflanzenartenliste

1 Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

2 Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

3 Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigat	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periolymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

4 Arten für Gehölzpflanzungen

alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dorsten hat am 23.02.1999 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 06. Juni 2002
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 08.11.1999 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 05. Juni 2002
Dipl.-Ing. M. Wrobel
Städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 06. Juni 2002
Techn.Dezernat
Erster Beigeordneter

Planungs- u. Umweltamt Stadtplanung
Tiefbauamt städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 30.01.2001 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 06. Juni 2002
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.02.02 auf die Dauer eines Monats vom 11.02.02 bis 11.03.02 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 02. Aug. 2002
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 28.01.03 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Ersatz Einfach Einfach Einfach