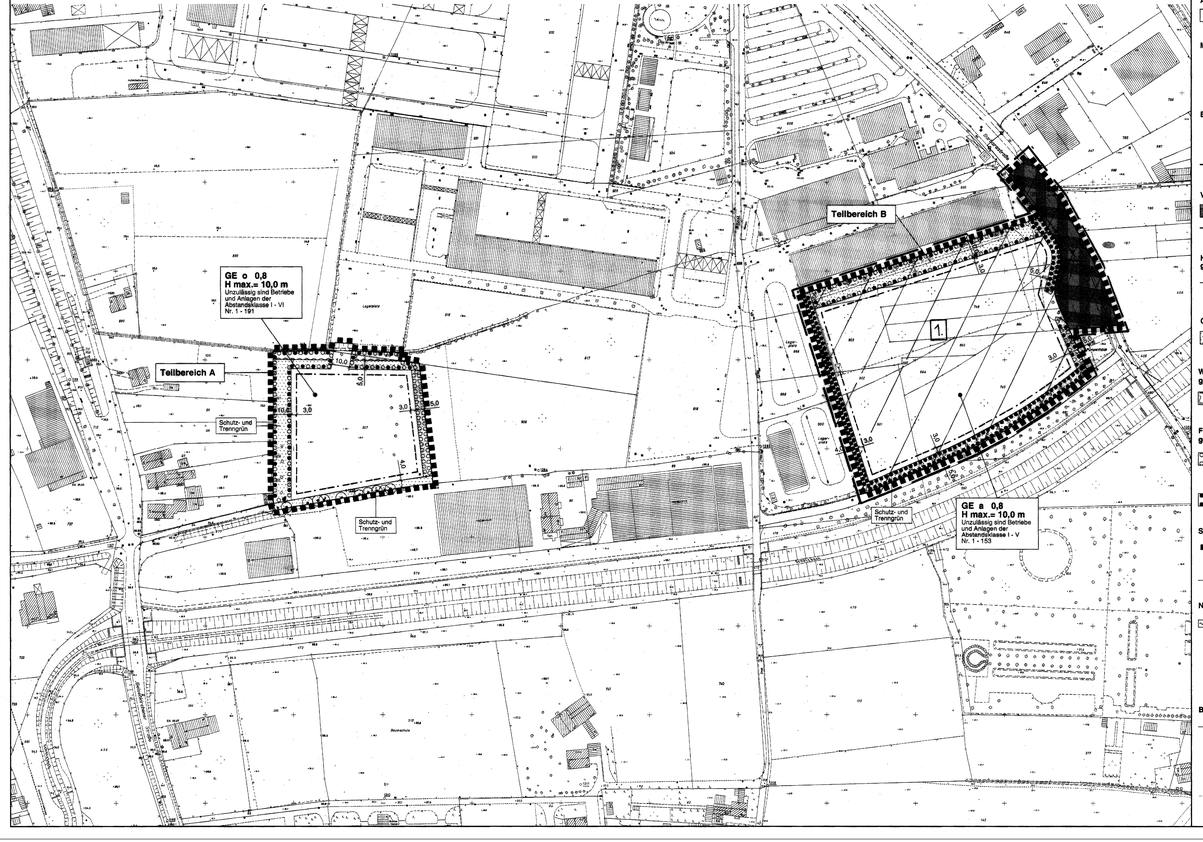

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl

H max.= — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche - Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB sowie Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind".

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Wasserfläche gem. § 31 WHG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

900 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan (als Anlage zur Begründung) entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind, unzulässig. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Immissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 Einzelhandel ist im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen.

1.4 In den festgesetzten Gewerbegebiete sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.

1.5 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. §§ 8 (3) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht zulässig

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 In den mit H max. = 10,0 m gekennzeichneten Baugebieten ist eine Baukörperhöhe von max. 10,0 m zulässig.
Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Geländeoberfläche des einzelnen Grundstücks, wie er in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes vermerkt ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gewerbegebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

4.2 In den gemäß zeichnerischer Festsetzung mit bodenständigen Gehölzen (siehe Pflanzliste) im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu bepflanzenden Flächen ist alle 10 m ein Hochstamm zu pflanzen. 15 % der Gehölze werden als Heister gepflanzt.
Pflanzliste:

Acer campestre	-	Feldahorn	Str, 1xv, 100-150
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Hei, 2ev, mB, 125-150
Corylus avellana	-	Hasel	Str, 1xv, 70-90
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Str, 2xv, 100-150
Fraxinus excelsior	-	Esche	Hei, 3xv, o.B., 100-150
Prunus padus	-	Traubenkirsche	Hei, 2xv, 125-150
Prunus spinosa	-	Schlehe	Str, 1xv, 70-90
Quercus robur	-	Stieleiche	H, 2xvm.B., 10-12 cm StU
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	Str, 1xv, 100-150
Rosa canina	-	Hundsrose	Str, 1xv, 100-125
Salix caprea	-	Salweide	Str, 1xv, 70-90
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Hei, 2xv, 125-150
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball	Str, 1xv, 100-150

4.3 Die Grünausstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauernhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. **FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Anlagen auch gem. BauO NW nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig.

6. **ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
Das verbleibende Biotoppwertdefizit von 34244 Werpunkten wird im Kompensationspool Dorsten-Rhade/Erle auf den Flächen Gemarkung Rhade, Flur 6, Flurstücke 69 (tlw.) 168 (tlw.) ausgeglichen

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Tiefe gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten sind hiervon ausgenommen.

HINWEISE

1) DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dorsten und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2) BERGBAU
Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zweeks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

3) LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zugrunde.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.04.2000 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 21.03.2003
Stempel — Der Bürgermeister
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 02.08.2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 21.03.2003
Stempel — gez. Wrobel
Städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, 21.03.2003
Techn. Dezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter
Stempel — Planungs- und Umweltamt gez. Glätzner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Böskes
städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 21.11.2000 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 21.03.2003
Stempel — Der Bürgermeister
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 28.03.2003 auf die Dauer eines Monats vom 07.04.2003 bis 07.05.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 12.05.2003
Stempel — Der Bürgermeister
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.12.2004 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 21.02.2005
S. — Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 17.02.2005 vom 28.02.2005 bis 14.03.2005 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 16.03.2005
S. — Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 28.06.2005 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einlegung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen

Dorsten, 30.06.2005
S. — gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.07.2005 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 13.07.2005
S. — Der Bürgermeister
~~In~~ I.A.
gez. Glößner
~~Erster Beigeordneter~~
Stadtbaurat

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARDANELLENSTRASSE 51 · 46651 DORSTENFELD
TELEFON (02363) 91040 · FAX-9104

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV. NRW. S. 434)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes über ein Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land NRW vom 16.11.2004 (GV NRW. S. 644)

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW. S. 744)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht **Bekanntmachungsverordnung – (Bekannt VO)** vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3220)

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN DO NR. 176

"GEWERBEGEBIET BARBARASTRASSE / SCHÖLZBACH"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Febr. 2005	Verfahren gem. § 3 (3) BauGB
PL^{NR}	51 x 141	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN