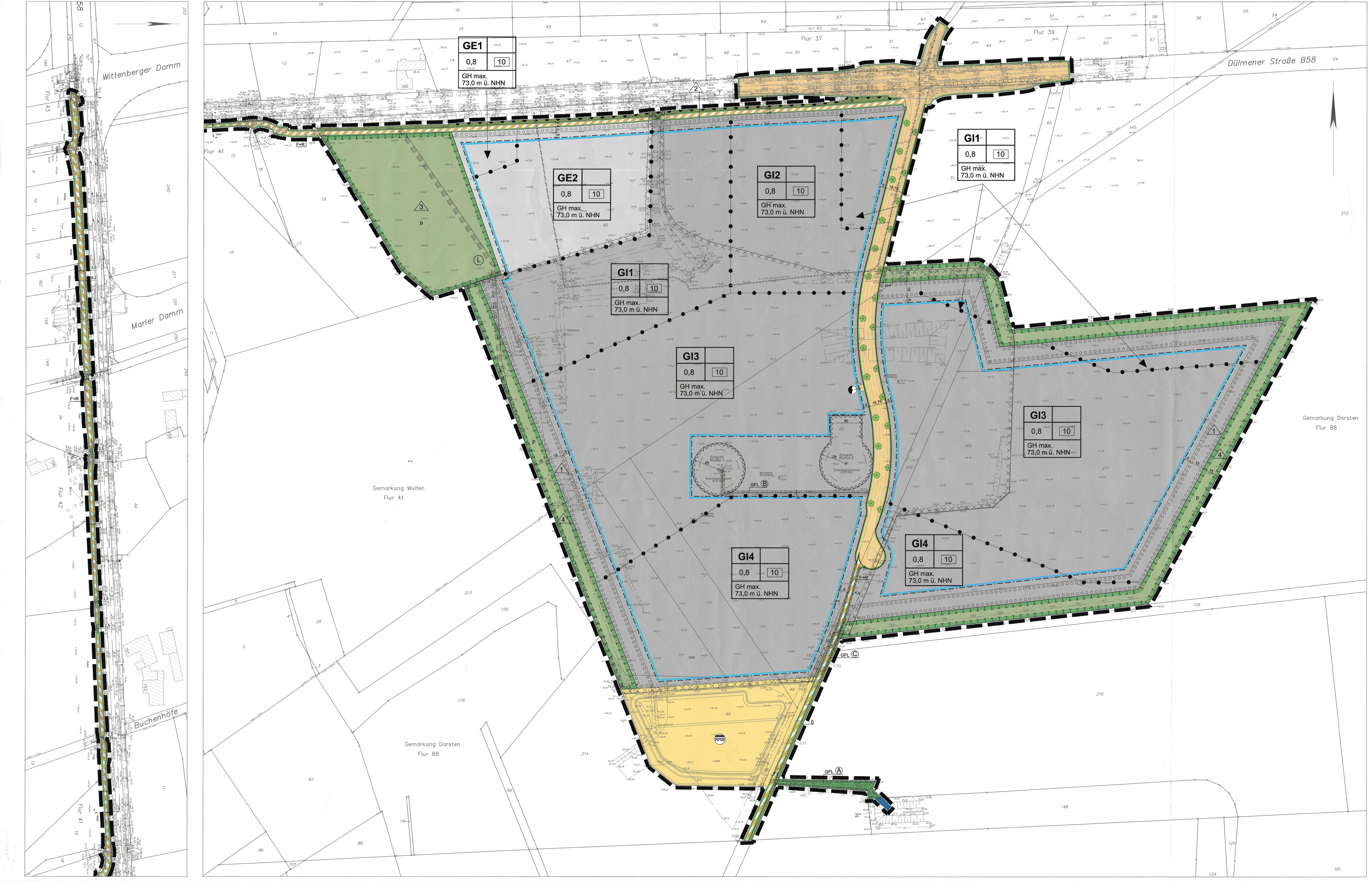


Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GE1-2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- GI1-4 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- 10 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 BauNVO
- GH max. 73,0 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- RRB Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- ö öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Festsetzungen

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Ⓐ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
- Ⓑ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RAG
- Ⓒ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Entwässerungsträgers
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Schachtschutzbereiche der Schächte Wulfen 1 und 2) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets gem. § 16 (5) BauNVO

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet gem. § 9 (6) BauGB
- unterirdische Leitungen (Angaben zur Leitung siehe Einschrieb)

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- zu pflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum (informeller Eintrag)
- 163 Flurstücksgrenzen und -nummern
- ×46,12 Geländehöhe (NHN-Höhen)
- ehemalige Schächte (Bergbau)
- Böschungen
- Aufteilung/Gliederung der Straßenverkehrsfläche
- 10,0 Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Unzulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig sind sowie die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig sind.

1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Gewerbegebieten - Teilflächen GE1 und GE2 - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

1.2.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI1 bis GI4 Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

1.2.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI1 bis GI4 die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.3 Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach Abstandsklassen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.I vom 06.06.2007 des Landes NRW, sowie entsprechend dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010.

1.3.1 Teilfläche GE1:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII (lfd. Nr. 161 bis 221), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 bis 221) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.2 Teilfläche GE2:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V und VI (lfd. Nr. 81 bis 199), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.3 Teilflächen GI1:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV und V (lfd. Nr. 37 bis 160), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)
  Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
  Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65%, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)
  Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)
  Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

1.3.4 Teilflächen GI2:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III und IV (lfd. Nr. 23 bis 80), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1"von November 2010 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)
  Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
  Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65%, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)
  Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 37 - 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)
  Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

1.3.5 Teilflächen GI3:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III und IV (lfd. Nr. 23 bis 80), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)
  Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
  Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65%, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 37 - 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

1.3.6 Teilflächen GI4:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (lfd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II und III (lfd. Nr. 5 bis 36), soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)
  Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)
  Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65%, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III (lfd. Nr. 23 - 36) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)
  Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage (GH max.) im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1.1 Grünstreifen (nach § 9 (1) Nr. 25 a) Bau GB)

Auf den mit △1 gekennzeichneten Flächen wird eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung eingesät und die Fläche durch Mahd gepflegt. Die Mahd erfolgt in den ersten Jahren als 2-schürige Mahd ab dem 15.06. sowie ab dem 01.09., in den Folgejahren als 1-schürige Mahd ab dem 01. 09. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Zudem wird ganzjährig auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel verzichtet. Auch erfolgt weder eine Nachsaat noch ein Pflegeumbruch.

Innerhalb der mit △1 gekennzeichneten Anpflanzflächen ist die Anlage von Schotterrasen (z.B. für mögliche Feuerwehrumfahrten) auf bis zu 50 % der Fläche zulässig.

3.1.2 Eingrünung des Radwegs

Auf der mit △2 gekennzeichneten Fläche wird eine Mischpflanzung mit geringwüchsigen Sträuchern (80 %) und Bäumen (20 %) auf Extensivwiese festgesetzt. Dafür sind verpflanzte Heistern, mit und ohne Ballen, H. 150-200 cm (Bäume) und verpflanzten Sträuchern ohne Ballen, 3-4 Triebe, H. 60-100 cm (Sträucher) zusammen. Die Sträucher sind nicht in Reihe, sondern in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art auf Wiese im Abstand von 1,5 m, die Bäume einzeln mit min. 10 m Abstand zu pflanzen. Dabei soll die Baumdeckung bei etwa 40 % liegen. Zum Weg ist für Sträucher ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Baumpflanzung soll aus kleinkronigen Bäumen (z. B. Feldahorn-Acer campestre, Holzapfel-Malvus sylvestris, Eberersche-Sorbus aucuparia) bestehen. Zur Anlage der Strauchpflanzung sind nachfolgende Arten vorgesehen:

25 %	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
25 %	Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum
25 %	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
25 %	Hundsrose	Rosa canina

Die Sträucher sind nach Bedarf und für die Sicherung der Verkehrssicherheit zu schneiden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

3.1.4 Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Stichstraße sind 25 Einzelbäume der gleichen Art (z.B. Säulenhainbuche Carpinus betulus, Säuleneiche Quercur robur Fastigiata, Säulenspitzahorn Acer platanoides 'Cleveland') I. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.1.5 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE1 und GE2) und der Industriegebietsflächen (GI1 bis GI4) festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mind. 5 cm).

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.2.1 Ausgleichsfläche im Nordwesten des Plangebietes

Auf der mit △3 gekennzeichneten 15.300 m² großen Fläche wird durch Bodenabtrag Magergrünland angelegt. Nach der Flächenvorbereitung durch Pflügen und Eggen wird eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung eingesät. Die Fläche wird durch Mahd oder eine Schafbeweidung gepflegt. Die Mahd erfolgt in den ersten Jahren als 2-schürige Mahd als dem 15. 06. sowie ab dem 01. 09., in den Folgejahren als 1-schürige Mahd ab dem 01. 09. Das Mähgut ist von der Fläche entfernt. Alternativ soll einmal im Jahr eine Schafbeweidung erfolgen. Zudem wird ganzjährig auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel verzichtet. Auch erfolgt weder eine Nachsaat noch ein Pflegeumbruch.

Die Extensivwiese /-weide soll zusätzlich punktuell mit fruchttragenden Wildgehölzen bestockt werden. Damit werden Nahrungshabitate für Vogel- und Fledermausarten geschaffen. Dafür sollen sowohl zur Ostseite eine Feldheckenstruktur mit vereinzelten Bäumen als auch fünf Baumgruppen von 15-20 m Durchmesser entstehen. Für die Baumgruppen können die nachfolgenden Sorten in Hochstämmen (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18) verwendet werden. Ferner ist auf einen Wühlmausschutz der Ballen zu achten.

60 %	Eberesche	Sorbus aucuparia
ca. 20 %	Vogelkirsche	Prunus avium
ca. 10 %	Speierling	Sorbus domestica
ca. 10 %	Walnuss	Juglans regia

Für die Feldhecke werden Bäume (10 %) in Kombination mit Sträuchern (90 %) festgesetzt. Die Pflanzung setzt sich aus verpflanzten Heistern, mit und ohne Ballen, H. 150-200 cm (Bäume) und verpflanzten Sträuchern ohne Ballen, 3-4 Triebe, H. 60-100 cm (Sträucher) zusammen. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Pflanzen einer Art, die Bäume einzeln und unregelmäßig mit min. 10 m Abstand zu pflanzen. Dabei soll die Baumpflanzung aus den oben genannten Arten bestehen. Zur Anlage der Strauchpflanzung sind nachfolgende Arten vorgesehen:

15 %	Traubenkirsche	Prunus padus
15 %	Mehlbeere	Sorbus aria
15 %	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
15 %	Schneeball	Viburnum opulus
10 %	Weißdorn	Crataegus spec.
10 %	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
10 %	Holzapfel	Malus sylvestris
10 %	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

Auf der Fläche werden Zusatzstrukturen für Insekten, Reptilien und sonstige daran angepasste Tiere eingebracht, indem Natursteinhaufen auf Sand- und Kiesflächen angelegt werden. Weiterhin werden mindestens zwei Totholzhaufen mit einer Mindestgröße von je 30 m³ eingebracht.

3.2.2 Waldmantelfläche

Die mit △4 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden als Waldmantel mit zusätzlichen Pflanzungen aufgeforstet. Dafür wird auf den ersten 2 m eine Gras- und Hochstaudenflur als einer Blühmischung angelegt. Darauf folgen sechs Reihen an Büschen (80 %) und Bäumen (20 %) II. Ordnung, ohne Ballen, mit einem Abstand von 1,5 m. Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 3 - 8 Pflanzen einer Art anzulegen. Die Abstände zwischen den Pflanzen sollen 0,8 - 1,5 m betragen. Für die Aufforstung ist Forstware mit entsprechendem Herkunftsnachweis zu verwenden. Hier sind adäquate Qualitäten (1-3 j. verpflanzte Gehölze oder Sämlinge 50 - 80) einzusetzen.

Die Waldmäntel sind mit folgenden Arten auszubilden:

5 %	Traubenkirsche	Prunus padus
5 %	Eberesche	Sorbus aucuparia
5 %	Feldulme	Ulmus minor
5 %	Feldahorn	Acer campestre
15 %	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
15 %	Weißdorn	Crataegus monogyna
10 %	Hasel	Corylus avellana
10 %	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
10 %	Faulbaum	Rhamnus frangula
10 %	Hundsrose	Rosa canina
10 %	Schlehe	Prunus spinosa

Die Pflanzungen werden so angelegt, dass zum Bestandsinneren hin der Baumanteil und zu den äußeren Rändern hin der Strauchanteil zunimmt. Für den anschließenden Bereich, dem Übergang zum Wald (ca. 8,5 m) sind drei Baumreihen mit Gehölzen I. Ordnung zu verpflanzen. Dazu sind folgende Arten zu verwenden:

20 %	Stieleiche	Quercus robur
20 %	Vogelkirsche	Prunus avium
20 %	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
20 %	Traubeneiche	Quercus petraea
20 %	Winterlinde	Tillia cordata

Innerhalb der festgesetzten Waldmantelflächen sind vorhandene Gehölze heimischer, orts- und landschaftstypischer Arten dauerhaft zu erhalten und in den anzupflanzenden Waldmantel zu integrieren.

3.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahme) - Waldumbaumaßnahme für den Baumpieper

In der Gemarkung Dorsten, Flur 86, Flurstück 82, ca. 900 m südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt die Entwicklung eines neuen Lebensraums für den Baumpieper durch Umbau eines Waldbestandes, der überwiegend aus lückigem Kiefernbestand mit Jungwuchs aus Birke, Eberesche, Hainbuche und Später Traubenkirsche und gut ausgeprägter Krautschicht besteht. Der jüngere, durch natürliche Sukzession entstandene Gehölzbestand ist vollständig zu entfernen. Innerhalb des Bestandes sind Altbäume (Kiefern) bis zu einer Baumschichtdeckung <= 60 % zu entfernen, der Bestockungsgrad sollte 0,3 nicht unterschreiten. Ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Wege im Norden sowie im Südosten ist zu erhalten. Das anfallende Schnittmaterial ist zwischen den Bäumen zu lagern.

Die vorhandene Krautschicht ist dauerhaft zu erhalten und ggf. sind weitere Flächen (vorzugsweise Bultengräser) zu entwickeln, so dass die Krautschicht mindestens 70 % beträgt. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zu entfernen. Ebenso ist das Aufkommen von Problemarten wie Brennnessel, Knoblauchsrauke, Kletten-Labkraut, Adlerfarn etc. zu verhindern.

Um eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Insbesondere bei der Festlegung der zu fällenden Bäume ist die ÖBB zu beteiligen. Bäume mit Höhlen oder Horsten sind zu erhalten. Nach Durchführung der Maßnahme ist die fachgerechte Umsetzung zu prüfen und zu dokumentieren.

Zur Sicherung der dauerhaften Funktion ist die Maßnahme über die gesamte Dauer fachlich zu begleiten. Es ist jährlich eine Kontrolle nach Abschluss der Vegetationsperiode durchzuführen, um die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Funktion festzulegen. Diese Maßnahmen sind dann im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres umzusetzen.

Die CEF-Maßnahme ist für eine Dauer von 15 Jahren aufrecht zu erhalten.

3.3.2 Landschaftsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der landschaftsrechtliche Ausgleich von 401.775,25 Ökopunkten (nach Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen) erfolgt auf Flächen im Ökokonto "Landschaftsagentur Plus - Kreis Recklinghausen, Unterkonto Wenge 2" auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken:

Gemarkung: Dorsten

Flur: 21 / 29 / 30 / 31

Flurstücke: 89, 104 tlw., 105 tlw., 480 tlw., 481 tlw., 564, 565 tlw., 567 tlw., 587 tlw., 588 tlw., 591 / 11 / 117 tlw. / 64 tlw., 65, 95 tlw., 100

Die Flächen im Ökokonto „Landschaftsagentur Plus - Kreis Recklinghausen, Unterkonto Wenge 2" waren in der Vergangenheit durch intensive Land- und Forstwirtschaft geprägt. Die Ausgangsbiotope werden daher als intensives, artenarmes Wirtschaftsgrünland (Fettwiese), intensiver Acker sowie Nadelwald eingestuft.

Durch Umbau von Waldbeständen wurden die Nadelwälder in naturnahe Laubwälder wie Schwarzerlenbrüche und Auenwälder umgewandelt. Durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen und durch Sukzessionsprozesse konnte eine strukturreiche, naturnahe Kultur- und Auenlandschaft geschaffen werden, die durch einen Gewässer-, Gehölz- Grünlandkomplex gekennzeichnet ist. Auf den durch Bergsenkungen entstandenen feuchten bis nassen Standorten entwickelten sich Hochstaudenflure, Großröhrichte und Großseggenriede.

Die durch eine Beweidung mit Großherbivoren offen gehaltenen extensiven Grünlandflächen dienen als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet von Wat-, Sumpf- und Wasservögeln. Aufgrund der Lage im FFH- und Naturschutzgebiet („Bachsystem des Wienbachs") können die Maßnahmen mit ihren ökologischen Aufwertungen die Ziele der Schutzgebiete unterstützen und so einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

Die Bereitstellung der Maßnahmenflächen erfolgt durch die Landschaftsagentur Plus GmbH.

3.3.3 Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der forstrechtliche Ausgleich in einem Umfang von 59.200 m² erfolgt auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken:

Gemarkung: Unna

Flur: 23

Flurstücke: 122 tlw., 135, 507

Durch Erstaufforstung auf intensivem Ackerland mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzplanung des Erstaufforstungsbescheides (Regionalforstamt Ruhrgebiet, Az.: 300-11-24.415 und 300-11-24.416).

Die Umsetzung der Pflanzung erfolgte in der Pflanzperiode 2019/2020.

Die Bereitstellung der Maßnahmenflächen erfolgt durch die Landschaftsagentur Plus GmbH.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

4.1 Einfriedungen

Zum Schutz der festgesetzten Waldmantelfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 3.2.2) vor Fahr- und Lagerschäden sowie zur dauerhaften Sicherung des Waldes sind Einfriedungen zwischen der festgesetzten Waldmantelfläche und den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Im Bereich der festgesetzten Eingrünung des Radweges (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1.2) sind Einfriedungen nur an der radwegabgewandten Seite der Anpflanzflächen zulässig.

4.2 Stellplätze

Bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Flächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Einzelbaum (z.B. Feldahorn Acer campestre, Eberesche Sorbus aucuparia, Linde Tillia cordata, Traubenkirsche Prunus padus oder Mehlbeere Sorbus aria) mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Innerhalb einer Stellplatzfläche sollen dabei max. zwei unterschiedliche Arten gepflanzt werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen die jeweils zulässige Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten. Werbepylone sind unzulässig.

5. Solarenergienutzung auf Dachflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE1 und GE2) und der Industriegebietsflächen (GI1 bis GI4) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeignete Gebäude zu installieren sind.

6. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schachtschutzbereiche der Schächte Wulfen 1 und 2)

Bei einer Nutzung der Fläche in den Schachtschutzbereichen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt ist, (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die Auflagen der Schachtschutzklausel (siehe unten) zwingend einzuhalten.

Die im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzten Schachtschutzbereiche können dann ggf. reduziert werden, wenn dies durch Fachgutachten nachgewiesen wird.

Schachtschutzklausel

1. Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der Schachtschutzbereiche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatte(n) in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein Westfalen, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

2. Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der Schutzbereiche sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in dem Schachtschutzbereich ist nicht zulässig. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten- wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen, Rohranschlüsse, u. ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entfernteren Bereichen führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist das Hinzuziehen eines Sachverständigen erforderlich.

Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der RAG durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Kosten für die unter 1. und 2. genannten Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch das Konzernunternehmen RAG oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche müssen der RAG Aktiengesellschaft angezeigt werden. Der Schachteigentümer kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausschließen, dass zukünftig aus Gründen möglicher Ausgasung die Errichtung von Entgasungseinrichtungen mit Flammrückschlagsperre ("Protego-Haube") sowie des dazu gehörenden Anfahrschutzes erforderlich sein wird. In diesem Falle ist die dafür benötigte Fläche unentgeltlich zur Verfügung stellen.

Fahr- und Gehwege dürfen gemäß der allgemein gültigen Brandschutzrichtlinie erst in einem Abstand von Profegohaube von 10,0 m errichtet werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden, deren Höhe größer ist als das Ausblasende, ist ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten. Entzündliche und brennbare Materialien dürfen erst in einem Abstand von 20,0 m gelagert werden, ebenerdig und mit ausreichender Durchlüftung.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2. Bei den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen.

3. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

4. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 3200 l / min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist in der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

5. Artenschutz (Maßnahmen zur Bauzeitenregelung)

Zur Vermeidung einer Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit verbunden zur Tötung von Einzelindividuen sind die bauvorbereitenden Maßnahmen wie die Rodung von Gehölzen, das Entfernen von sonstigen Vegetationsstrukturen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Sollten die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum möglich sein, sind die betroffenen Flächen und Gehölze vor Durchführung der Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Brutnachweises sind die entsprechenden Reviere einschließlich eines fachlich begründeten Puffers bis zum Verlassen der Brutplätze von den Arbeiten auszunehmen. Die erforderlichen Arbeiten können erst nach Beendigung der Brutperiode durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten Abgrabungen/ Schurfen/ Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden ist nicht auszuschließen, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können.

Deshalb sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

7. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Abschlussbetriebsplanverfahren nach Bergrecht wurde ein Großteil der Fundamente der Altanlagen der ehemaligen Schachtanlage Wulfen 1/2 im Boden belassen. In den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte kleinräumige Verunreinigungen angetroffen werden. Im Rahmen der Geländeaufbereitung ist sicherzustellen, dass evtl. altlastenbedingte Gefahren für die geplanten Folgenutzungen erkannt bzw. ausgeschlossen werden können. Hierzu sind entsprechende Betrachtungen und gegebenenfalls weitere Bodenuntersuchungen auf Basis der bereits im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens angefertigten Gutachten durch eine fachgutachterliche Begleitung vorzunehmen. Bodenaushubmaterial ist abfalltechnisch zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

8. Niederschlagsentwässerung der Dachflächen und befestigten Hofflächen

Für die Dachflächen und befestigten Hofflächen besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Hofflächen ist nicht zulässig.

Es dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, damit über die Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers keine Schwermetalle ins Grundwasser/Gewässer eingetragen werden. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigungen für zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen aufgenommen werden.

9. 110-kV-Hochspannungskabel

Vor Beginn der Bauarbeiten in der Nähe der 110-kV-Kabel - diese kreuzen den geplanten Fuß- und Radweg an der Dülmener Straße östlich des Marler Damms - sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage der 110-kV-Kabel anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und einer vorherigen Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

10. Telekommunikation

Für die Telekommunikationsversorgung sind in Straßen bzw. Gehwegen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht durch Baumpflanzungen behindert werden. Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

11. Außenbeleuchtungsanlagen

Außenbeleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass jede Blendwirkung zur B 58 vermieden wird. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags zu erbringen. In einer Entfernung bis zu 40 m zur B 58, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedarf die bauaufsichtliche Genehmigung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

12. Einsehbarkeit von technischen Normen und Leitfäden

Der Leitfaden der KAS 18 - Arbeitsgruppe "Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1" von November 2010 kann bei der Stadt Dorsten, Halterner Straße 5, während der Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.12.2018 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 03. SEP. 2020

Der Bürgermeister
i.V.
[Unterschrift]
~~Technischer Beigeordneter~~
(Nina Laubenthal)
Erste Beigeordnete

Diese Planunterlage vom 04.06.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Essen, 31. Aug. 2020

[Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0838 Dipl.-Ing. H. Köhncke]
[Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
als Vertreter des öffentl. best. Verm. Ing. Helge Köhncke

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 03. SEP. 2020

Techn. Dezernat [Unterschrift]
(Nina Laubenthal)
Erste Beigeordnete ~~Technischer Beigeordneter~~

Planungs- und Umweltamt [Unterschrift]
städt. Baudirektor

Tiefbauamt [Unterschrift]
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.05.2020 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 03. SEP. 2020

Der Bürgermeister
i.V.
[Unterschrift]
~~Technischer Beigeordneter~~
(Nina Laubenthal)
Erste Beigeordnete

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 08. 09. 20 ~~auf die Dauer eines Monats~~ vom 15. 09. 20 bis 25. 10. 20 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 27. OKT. 2020

Der Bürgermeister
i.V.
[Unterschrift]
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 16. 12. 20 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch .... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 18. DEZ. 2020

[Unterschrift]
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 04. 03. 21 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 08. MRZ. 2021

Der Bürgermeister
i.V.
[Unterschrift]
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 181
"Industriepark Große Heide Wulfen"

~~ENTWURF~~

2. Ausfertigung
Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung: Dorsten, Wulfen
Flur: 37, 39, 41, 42, 43, 88

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW 2018)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - **Bekanntmachungsverordnung - (BekanntmVO)** vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Landesnaturschutzgesetz - (LNatSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen i.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

Landeswassergesetz - (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen i.F.d. Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 925), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (GV. NRW. S. 559)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Planungsbüro: Planquadrat Dortmund, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

Blatt: 1
Datum: 17.08.2020