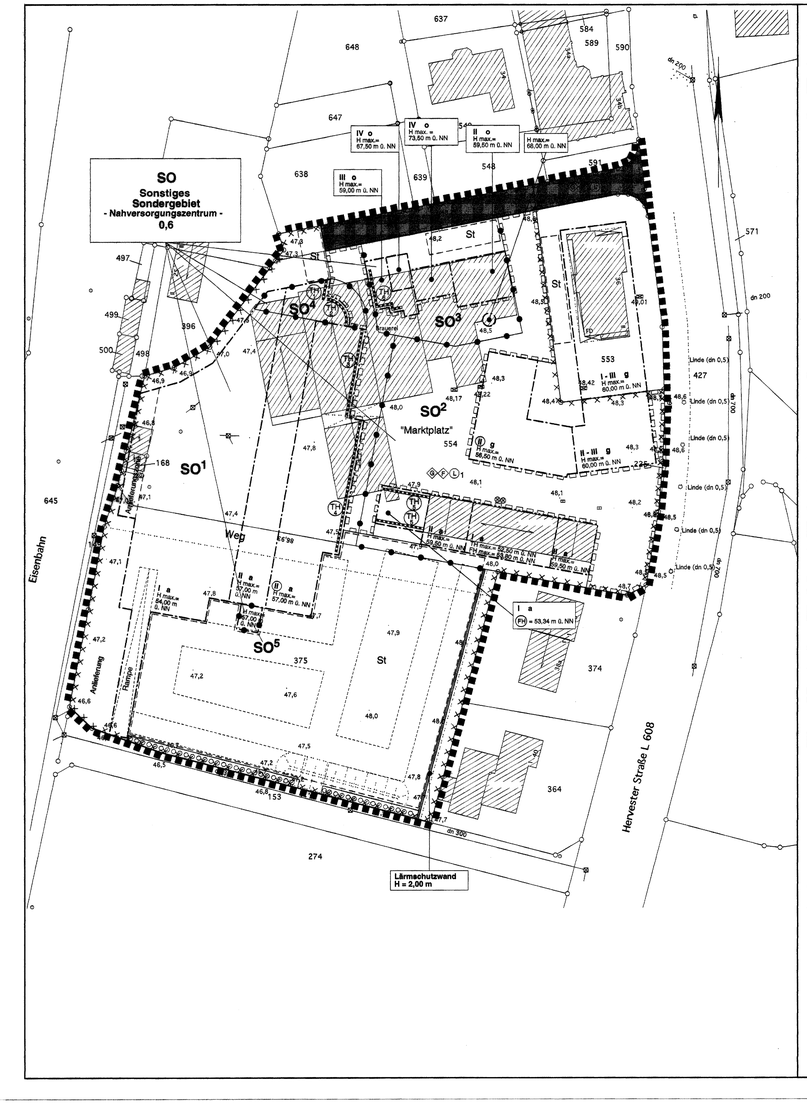

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO¹/ SO⁵ — Sonstiges Sondergebiet -Nahversorgungszentrum-, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II-III — Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,6 — Grundflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH — Zwingende Firsthöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH TH — Bereich mit zwingend festgesetzter Traufhöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

o — Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Ⓖ Ⓕ Ⓛ 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche

Ⓖ Ⓕ Ⓛ 2 — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche

Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

168 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

o — Baumstandorte

48,0 — Höhenpunkte

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ~~ART DER BAULICHEN NUTZUNG~~
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(5) BauNVO)

In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - Nahversorgungszentrum" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 2.500 qm beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente in den verschiedenen Bereichen des Sondergebietes zulässig:

In den mit SO 1 gekennzeichneten Bereichen sind zulässig:
- Lebensmittel- Frischemarkt — 1.125 qm
- Lebensmittel- Discountmarkt — 925 qm
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen nur im Obergeschoss
- Räume für freie Berufe im Obergeschoss
- Spielhalle bis 150 qm Nutzfläche im Obergeschoss

In den mit SO 2 gekennzeichneten Bereichen sind zulässig:
- Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs — 330 qm
- Textilwaren — 120 qm
- Räume für freie Berufe
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

In den mit SO 3 gekennzeichneten Bereichen sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro -und Dienstleistungsnutzungen
- Ausnahmsweise zulässig ist eine Mobilfunksendeanlage
- Räume für freie Berufe

In den mit SO 4 gekennzeichneten Bereichen sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Räume für freie Berufe im Obergeschoss

In den mit SO 5 gekennzeichneten Bereichen sind zulässig:
- ~~Aufzug- und Treppenanlage~~

siehe 1.vereinfachte Änderung

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Baukörper-, First- und Traufhöhen (... m ü. NN) bzw. zwingend festgesetzten First- und Traufhöhen (... m ü. N.N.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 In den mit TH_{1-6} gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden festgesetzten Traufhöhen (... m ü. NN) zwingend einzuhalten.

TH 1: 53,13 m ü. NN	TH 3: 56,37 m ü. NN	TH 5: 52,04 m ü. NN
TH 2: 55,28 m ü. NN	TH 4. 56,49 m ü. NN	TH 6: 58,25 m ü. NN

2.3 Im Bereich des Turmes der ehemaligen Rose Brauerei (H max = 73,50m ü. N.N.) kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe im Zusammenhang mit der Anordnung einer Mobilfunksendeanlage ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 77,50 m ü.N.N. zugelassen werden.

2.4 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

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

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Im Bereich der am westlichen Rand des Plangebietes mit eingeschossiger Bauweise festgesetzten überbaubaren Fläche sind Zu- und Abluftaggregate über Dach (Parkdeck) auf max. 4 Aggregate mit einem maximalen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) zu begrenzen.
Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baureallisierung sind die Lage und die lärmtechnischen Kenndaten der Aggregate zu überprüfen.

5.2 Die Aggregate der Kühleinrichtung der geplanten Lebensmittelmärkte sind an der Westseite der o.g. überbaubaren Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1) in max. 3 m Höhe anzubringen. Ihre Geräuschemissionen dürfen einen Schallleistungspegel von Lw = 70 dB (A) nicht überschreiten.
Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baureallisierung sind die Lage und die lärmtechnischen Kenndaten der Aggregate zu überprüfen.

5.3 Entlang der östlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Süden des Sondergebietes wird in den mit „Lärmschutzwand" gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m festgesetzt. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.

5.4 Die an der westlichen Grenze des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche gekennzeichnete "Anlieferungszone" ist einzuhausen.

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

6.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4 qm nachzuweisen.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

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

ALTLASTEN
Innerhalb des Plangebietes wurden Belastungen des Untergrundes und der Bausubstanz mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt. Die erforderliche Boden- und Gebäudesanierung wurde in der Abbruchgenehmigung (AZ: 63.03.02043 / 03) geregelt. Alle Sanierungsarbeiten sind bis zur Erteilung einer Baugenehmigung für eine Folgenutzung abzuschließen und zu dokumentieren.

GERÜCHE / STÄUBE
Im Plangebiet muß mit Geruchs- und Staubeinwirkungen aufgrund des benachbarten GieSereibetriebes gerechnet werden.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 24.06.2003 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 19.01.2004
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 23.12.2003 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 12.01.2004
gez. Hein
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entworfen und aufgestellt:

Coesfeld, 09.01.2004 — Planungsbüro — gez. Wolters — Planverfasser

Dorsten, — Techn. Dezernat — gez. Klink — Erster Beigeordneter

Planungsamt — gez. Gläßner — Stadtbaurat

Tiefbauamt — gez. Büsken — Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.11.2003 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 19.01.2004
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 16.01.2004 auf die Dauer eines Monats vom 26.01.2004 bis 26.02.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 27.02.2004
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 17.03.2004 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes -in der durch grüner Eintragung geänderten Fassung- als Satzung beschlossen

Dorsten, 27.04.2004
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 23.06.2004 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 12.08.2004
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 06.08.04, auf die Dauer von zwei Wochen vom 16.08.2004 bis 30.08.2004 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 31.08.2004
S.
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 15.09.2004 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~-in der durch grüner Eintragung geänderten Fassung-~~ als Satzung beschlossen

Dorsten, 17.09.2004
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 24.09.2004 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 27.09.2004
S.
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
~~Der Bürgermeister~~ 1.Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW. S. 811)

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW S. 744)

Änderung gem. Ratsbeschluß vom 17.03.2004 in grüner Eintragung Kennzeichnung:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN DORSTEN NR. 186

"EHEMALIGE ROSE-BRAUEREI"



PLANÜBERSICHT M ~~1 : 5000~~ 1:10000

DATUM	Dez. 2003	Einschließlich der Änderungen im Ergänzungsverfahren Beschlossen durch den Rat der Stadt Dorsten am 23.06.2004
	05.08.2004	
PL^{an}	111 x 52	
BEARB.	Vl.	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 13 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9686-0 · FAX (02541) 9686