TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptwarensortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Hygieneartikel, Kosmetika, Haushaltswaren, Drogeriewaren und Zeitschriften können als Randsortiment geführt werden. Die Verkaufsfläche darf max.1350 qm für den Vollsortimenter und 750 qm für den Discounter betragen. Insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 2100 qm im Plangebiet nicht überschritten werden.

2. Flächen für ständig wechselnde NON-FOOD Aktionsware sind auf max. 6% der Gesamtverkaufsfläche (2100 qm) einzugrenzen, zulässig sind höchstens 55 qm je Betrieb.

3. Sonstige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sind, soweit sie eine Nutzfläche von 150 qm je Nutzungseinheit nicht überschreiten in dem Baugebiet i. S. des § 31(1) BauGB als Ausnahme zulässig, vorausgesetzt, dass die Immissionsverträglichkeit gutachterlich nachgewiesen ist.

4. Ausnahmsweise können Einzelhandesbetriebe mit dem nachfolgenden Warensortiment
   - Bücher / Zeitschriften / Tabakwaren
   - Blumen

   zugelassen werden, wenn die jeweilige Verkaufsfläche von 50 qm nicht überschritten wird.

5. 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 NRW einzuhalten.

6. Die Firsthöhe der Satteldächer ist auf max. 9,50 m, gemessen ab OK FFB, begrenzt. Die Höhe der Flachdächer, gemessen von OK FFB bis OK Attika, darf max. 6,00 m betragen. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Staffelgeschosse sind jedoch unzulässig,

7. Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung in den gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Einschränkungen zulässig:
   Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Sammelwerbeanlage als Pylon mit einer max. Höhe von 8,00 m über OK Gelände zulässig. Ebenso ist eine Werbetafel bis zu einer max. Gesamtflächengröße von 1,20 x 8,40 m und einer Höhe von max. 2,00 m, gemessen ab OK Gelände bis OK Tafel, zulässig.

8. Versorgungsanlagen nach §14 (2) BauNVO sind in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Grundfläche der geplanten Anlagen einschließlich notwendiger Zuwegungen darf eine Fläche von 20 m² nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche muss gewährleistet sein. Die Versorgungsanlagen sind einzugrünen.

9. Entlang der Erler Straße sind Einfriedungen unzulässig.

10. Zur Abschirmung der Immissionen im Verladebereich der festgesetzten Anlieferung des Discounters ist an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle eine geschlossene Wand mit einem Durchgangsdämmmaß von 25 dB (A) in einer Länge von 17,00 m und Höhe von 2,50 m zu errichten.

11. Die Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen ist gutachterlich nachzuweisen. Die Gesamt-Schallleistung der auf der Südseite des Discounters angeordneten haustechnischen Anlagen darf nachts einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 68 dB (A) und tagsüber einen Pegel von L_{WA} = 78 dB (A) nicht überschreiten.

12. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist, je nach den örtlichen Verhältnissen und unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes über Mulden, Rigolen- oder Rohrversickerung, dezentral auf eigenem Baugrundstück, ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Schachtversickerung ist unzulässig. Das Niederschlagswasser der Hofflächen ist über den Mischwasserkanal abzuleiten.

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

14. Die Art und Ausgestaltung der Anpflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (a) BauGB ergibt sich aus dem vom Büro Kemper aufgestellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand Februar 2006), dessen Inhalte insofern Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

15. Das Biotopwertdefizit von 5340 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool Dorsten-Rhade/Erle (Teilflächen in der Gemarkung Erle, Flur 6, Flurstück 69, entsprechend der Kompensationsflächenplanung der Stadt Dorsten) auszugleichen. Die erforderliche Kompensation ist zu leisten, sobald die Grundstücke baulich nutzbar sind.

16. Den Bauvorlagen ist ein Plan der Außenanlagen im Maßstab 1:200 beizufügen, aus dem die Flächennutzung und die geplante Begrünung hervorgeht.

Textliche Kennzeichnung

1. Unter der Fläche des räumlichen Geltungsgereiches des Bebauungsplanes könnte zukünftig der Bergbau umgehen. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Hinweise

1. Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

2. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.

3. Die Zufahrt zur Kreisstraße K 13 (Erler Straße) ist mit dem Straßenbaulastträger (Kreis Recklinghausen) vor Einreichen der Baugenehmigungsanträge in jeglicher Art frühzeitig abzustimmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

SO-EN — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung

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

① — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,8 — Grundflächenzahl

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

a — abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 5

Baugrenze

Baulinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textl Festsetzung Nr. 10

A — Festsetzung der Position der Warenanlieferung

Rampe (Anlieferung)

Fläche für Werbe- und Versorgungsanlagen s. textl Festsetzung Nr. 7 und 8

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

SD — Satteldach
FD — Flachdach
z.B. 22° — Dachneigung

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

▼ ▲ — Ein- bzw. Ausfahrt

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

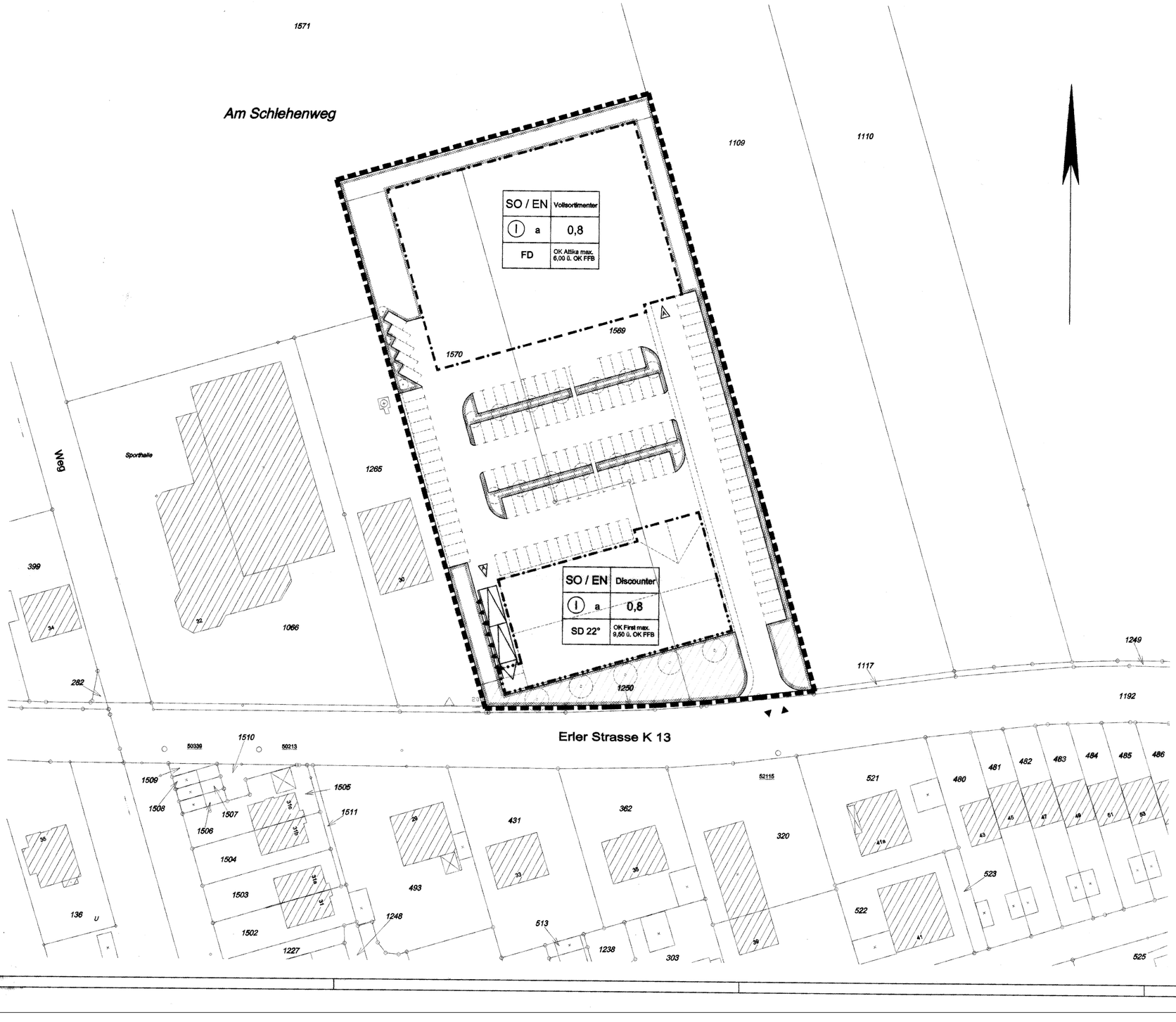
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (a) BauGB)
s. textl Festsetzung Nr. 14

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

Aufteilung der Stellplatz- und Parkplatzflächen

nachrichtlich dargestellter Einzelbaum



VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 20.09.2005 nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Dorsten, 06.03.2006

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 17.06.2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 06.03.2006

S.

gez. Wrobel
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 06.03.2006

Planungsbüro gez. Thieken
Planverfasser

S.

Techn.Dezernat gez. Gläßner
Stadtbaurat

Planungs- und Umweltamt gez. Lohse
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 20.09.2005 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 06.03.2006

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 13.03.2006 auf die Dauer eines Monats vom 21.03.2006 bis 21.04.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 24.04.2006

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 22.11.2006 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Einfragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 29.11.2006

S.

gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 15.12.2006 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 15.12.2006

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade"

~~ENTWURF~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten-Rhade
Flur: 8

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) **i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004** (**BGBl.** I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), ***zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)***

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), ***zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)***

Bestandteile: 1 **Blatt**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 16.02.2006

Planungsbüro: Dipl.-Ing. Rainer Thieken, Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten