TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 m² zulässig.

2. Die Höhe der Flachdächer im Sondergebiet und im Mischgebiet darf max. 6.00 m betragen, gemessen von OK FFB bis OK Attika. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Die EFH darf hier max. 36.80 m ü.NN betragen. Für die Berechnung der Abstandsflächen wird als Bezugshöhe eine gemittelte Geländehöhe von 36,73 m ü. NN festgesetzt.

3. Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im SO und MI-Gebiet durch die Grundflächen der in Satz 1 der Vorschrift bezeichneten Anlagen bis zu 42 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85; Halbs. 2 und Satz 4 bleiben unberührt (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Vordächer dürfen die Baugrenzen im Sondergebiet auf einer Einzellänge von 16,00 m um 4,00 m überschreiten.

5. In den mit a 1 (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 gemäß BauO NRW einzuhalten.
In den mit a 2 (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise innerhalb des gesamten Baufelds ohne Grenzabstand zu bauen.

6. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Stellplatzanlage ist unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes über Mulden oder Mulden-Rigolenelemente auf eigenem Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern; eine Schachtversickerung ist unzulässig. Unter der Voraussetzung der Kombination mit vorgenannten Versickerungsanlagen sind die Flächen der Stellplatzanlage mit versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

7. In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Beflanzungen sind auf rd. 20 % der Gesamtfläche Gehölzpflanzungen als Strauchgruppen mit Arten aus der Pflanzenartenliste anzulegen. Zusätzlich ist in diesen Flächen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen über Mulden oder Mulden-Rigolen-elemente zur Versickerung zu bringen. Diese Bereiche sind als extensiv zu pflegende Rasenmulden unter Verwendung der Mischung RSM 7.3 "Landschaftsrasen für Feuchtanlagen" anzulegen und in Teilflächen der Uferbereiche sind Initialpflanzungen der wechselfeuchten Standorte vorzunehmen. Die Funktionalität der Versickerungsanlagen ist durch regelmäßige Pflege und Reinigung zu gewährleisten.
Zusätzlich sind hier insgesamt 16 kleinkronige Laubbäume II. Ordnung entsprechend der Pflanzenartenliste mit einem Stammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind als Baumreihe mit Abständen von rd. 10 m zueinander zu pflanzen.

8. Auf den nachrichtlich dargestellten Grünflächen im Bereich der Stellplätze -gemäß Eingriffsbilanz sind insg. min. 250 m² Grünfläche herzustellen- sind insgesamt 16 großkronige Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Entlang der Gehwegausbaukante zur Borkener Straße ist auf einer Breite von 50 cm eine niedrigwüchsige einreihige Hecke mit einer Pflanzhöhe von min. 50 cm anzulegen. Je lfd. Meter sind vier Pflanzen zu setzen. Es sind nur Arten der Pflanzenartenliste zu verwenden. Die übrigen Flächen bis zu den Stellplatzkanten sind zur Versickerung der Niederschlagswässer der Stellplatzanlage als Mulden auszubilden. Diese Bereiche sind als extensiv zu pflegende Rasenmulden unter Verwendung der Mischung RSM 7.3 "Landschaftsrasen für Feuchtanlagen" anzulegen. Die Funktionalität der Versickerungsanlagen ist durch regelmäßige Pflege und Reinigung zu gewährleisten.

9. An den mit "Fbg" gekennzeichneten rückwärtigen Fassaden ist auf einer Länge von min 80 m die Fassadenfläche mit klimmenden und / oder rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. In den zu begrünenden Abschnitten ist min. eine Pflanze je 2 lfd Meter zu pflanzen.

10. 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.

11. Das gemäß Eingriffsbilanz verbleibende Biotopwertdefizit von 488 Wertpunkten ist im Kompensationsflächenpool Dorsten-Rhade auf einer 195 m² großen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Rhade, Flur 6, Flurstück 69 durch die Aufwertung von Acker zu Extensiv-Grünland auszugleichen.

12. Zur Abschirmung der Immissionen von der Borkener Straße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen geschlossene Wände mit einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände in diesem Bereich herzustellen und auf einer Länge von insgesamt min. 40 m beidseitig dauerhaft zu begrünen. Die Überlappung der parallel angeordneten Wände muss min. 3,00 m betragen. Wenn die Wände nicht direkt an eine Gebäudewand angeschlossen werden, muss die Verlängerung hinter das entsprechende Gebäude ebenfalls 3,00 m betragen.

13. An den mit X gekennzeichneten Fassaden sind aus Gründen des Immissionsschutzes keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig.

14. In dem mit MI1 bezeichnetem Baufeld sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig. In dem mit Y gekennzeichneten Bereich des Baufensters sind aus Gründen des Immissionsschutzes in den Obergeschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig.

15. In den gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tab. 8 zum Schutz der Immissionen von der Borkener Straße mit den folgenden resultierenden Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. ä.
Lärmpegelbereich III	erf. R' w, res > 35 dB	erf. R' w, res > 30 dB
Lärmpegelbereich IV	erf. R' w, res > 40 dB	erf. R' w, res > 35 dB
Lärmpegelbereich V	erf. R' w, res > 45 dB	erf. R' w, res > 40dB

Dies bedeutet in Bezug auf die zu verwendenden Fenster für Wohnräume:

Lärmpegelbereich III :	Schallschutzklasse 2
Lärmpegelbereich IV:	Schallschutzklasse 3
Lärmpegelbereich V :	Schallschutzklasse 4

16. Die Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen des Lebensmittel-Discounters und des Getränkemarktes ist unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens der Anlagen beider Nutzungen gutachterlich nachzuweisen. Die Gesamt-Schallleistung der auf der nord-östlichen Gebäudeseiten angeordneten haustechnischen Anlagen darf nachts einen Schalleistungspegel von LWA = 65 dB(A) und tagsüber einen Pegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

SO-EN	sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung	(§ 11 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MI1	Mischgebiete siehe textl. Festsetzungen Nr. 13	(§ 6 BauNVO)

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

z.B. (I)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
z.B. II-III	Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
z.B. 0,8	Grundflächenzahl

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

o	Offene Bauweise
a1 / a2	abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen Nr. 5
	Baugrenze
	Baulinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Y — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) s. textl Festsetzung Nr. 14
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textl Festsetzung Nr. 12
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit / Ver- und Entsorger
- Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des VEPs

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

FD Flachdach

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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) siehe textl. Festsetzungen Nr. 7

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- Aufteilung der Stellplatz- und Parkplatzflächen
- nachrichtlich dargestellter Einzelbaum siehe textl. Festsetzungen Nr. 8
- nachrichtl. dargestellte Grünfläche siehe textl. Festsetzungen Nr. 8

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

X	siehe textliche Festsetzung Nr. 13
XXX LPB XXX	Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textliche Festsetzung Nr. 15

PFLANZENARTENLISTE

großkronige 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 petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

kleinkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periclymenum	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

Arten für Gehölzpflanzungen

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

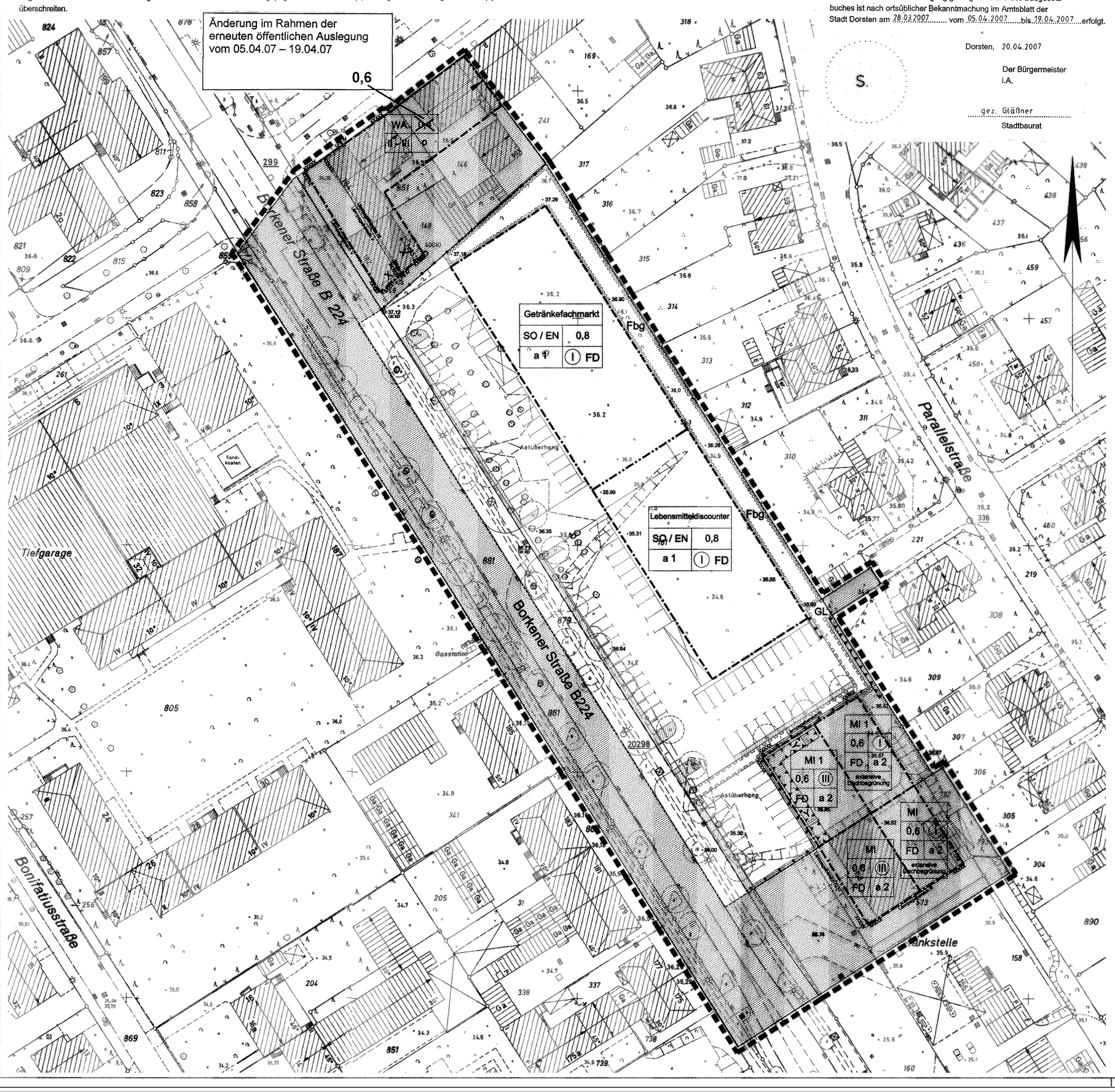
Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 28.03.2007 vom 05.04.2007 bis 19.04.2007 erfolgt.

Dorsten, 20.04.2007

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat



HINWEISE

1. Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich.
2. Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ülfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend zu beachten.
3. Die innerhalb des Bereichs des VEPs geplanten Mulden erfordern gemäß Berechnung insgesamt eine Fläche von ca. 400 m², davon sind ca. 300 m² für die Wässer der Dachflächen einzuplanen und ca. 100 m² für die Versickerung der auf der Stellplatzanlage anfallenden Wässer.
Dies sind ca. 38 % der geplanten Grünflächen (d.h. Flächen mit Pflanzgebot sowie nachrichtlich dargestellte Grünflächen).

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 20.09.2005 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 06.12.2006

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 10.02.2005 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 05.12.2006

S.

gez. Wrobel
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 06.12.2006

Planungsbüro
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 14.11.2006 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 06.12.2006

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 15.12.2006 auf die Dauer eines Monats vom 27.12.2006 bis 29.01.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 30.01.2007

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 09.05.2007 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 15.05.2007

S.

gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

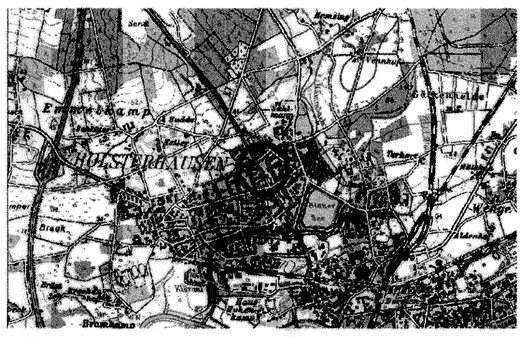
Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 09.07.2007 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 09.07.2007

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 201 "Nahversorgungseinrichtung Borkener Straße"

~~ENTWURF~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 19

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes (BGBl. I, S. 1818) vom 21.06.2005

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 einschl. Umweltbericht

Blatt: 1
Datum: 16.10.2006

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