Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In allen festgesetzten Mischgebieten sind „Tankstellen", „Vergnügungsstätten" sowie „sonstige Gewerbebetriebe" soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind „Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind „Tankstellen" und „Gewerbebetriebe aller Art" soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur als Ausnahme zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur als Ausnahme zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1) gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1) gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, wenn ihre Sortimente nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Die Sortimentsliste der daher zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente für Dorsten findet sich im Anhang dieser Festsetzungen.

Als weitere Ausnahme kann Einzelhandel mit Waren zugelassen werden, die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und durch den jeweilige Betrieb herstellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden. Die Verkaufsfläche muss in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

1.2.1 Lärmkontingentierung in Gewerbegebieten

In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente LEK weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilgebiet	Flächen-Nr.	Ermissionskontingent	
		tagsüber	nachts
		Lex in dB(A)	Lex in dB(A)
GE1	Teilfläche 1	50	35
	Teilfläche 2	60	45
GE2		60	45
GE3		65	50
GE4	Teilfläche 1	65	50
	Teilfläche 2	63	48
	Teilfläche 3	60	45
	Teilfläche 4	50	35
	Teilfläche 5	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5

Hinweis: Bezüglich der verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin), verwiesen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Mischgebieten auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bauliche Anlagen in den festgesetzten Baugebieten dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist dabei die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Zugangs- oder Zufahrtsbereich des Baugrundstücks.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge u.ä..

4. Besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW sowie Garagen (auch Carports) und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, notwendige Zugänge/Zufahrten und offene Stellplätze.

5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

F Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin), verwiesen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB von Büroräumen
II	50-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad-Gehweg"

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist der Geh-/Radweg mit einer beidseitigen Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung z.B. säulenförmiger Spitzahorn (Acer platanoides, Columnare) mit ca. 10 m Pflanzabstand zu versehen. An Kreuzungspunkten, Querungen oder Plätzen können auch andere Arten, wie z.B. Amberbaum (Liquidambar) verwendet werden. Die Standorte der Bäume werden nicht einzeln festgesetzt, in der Summe sind jedoch mindestens 100 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Im Bereich der Planstraße 1 sind im Straßenraum/Parkstreifen mindestens 10 großkronige Laubbäume 1. Ordnung z.B. Robinien (Robinia pseudoacacia, Bessoniana) in einer begrünten Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Anpflanzung einer Hecke im Gewerbe- bzw. Mischgebiet

In dem festgesetzten Bereich ist eine durchgängige Hainbuchenhecke von mindestens 1,80 m Höhe (ZV 60-100, jeweils 2 Stück/m²) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Ergänzend sind zur Einfriedung innerhalb des festgesetzten Anpflanzungsbereichs ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig.

Unterbrechungen für Durchfahrten/Durchgänge sind nicht zulässig.

7.4 Anlage einer Wildwiese

Die an die Verkehrsfläche angrenzende, öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung (Alleenradweg) ist als Wildrasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Anpflanzung eines Vogelschutzgehölzes

In dem als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereich ist ein Vogelschutzgehölz aus Arten entsprechend der Pflanzenarterliste anzulegen. Je 100 m² sind zwei Bäume II. Ordnung der Sortierung 16/18 sowie fünf Heister der Sortierung 150/175 und 50 Sträucher der Sortierung 60/80 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenverbesserung nach DIN 18915 zu schaffen. Es ist eine mind. 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu leisten.

8. Gestaltung

Für das Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW folgende gestalterische Vorschriften festgesetzt:

8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. auf dem Grundstück oder am Gebäude des jeweiligen Betriebs zulässig. Ihre Höhe darf generell die Traufhöhe des höchsten Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind in die Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht zu integrieren. Die Gesamtbreite aller freistehenden Anlagen ist auf höchstens 2,0 m beschränkt. Fahnenmaste sind nur bis zu 5 m Höhe und höchstens 3 je Betriebsstätte zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig, sie müssen bei Flachdächern mindestens den Abstand ihrer Höhe zum Rand einhalten.

8.3 Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf 2,0 m begrenzt.

8.4 Gestaltung von Stellplätzen

Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste in einer begrünten Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Kennzeichnung

9.1 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 zur Fläche A 1

Im Bereich des Versickerungsbeckens ist die nordöstlich hineinragende Aufschüttung weitestgehend auszuheben. Das Becken ist zur angrenzenden Aufschüttung dauerhaft abzudichten. Werden sonstige Auffüllungen oder Fremdbestandteile (z.B. Fundamentreste) aus der ehemaligen Nutzung festgestellt, sind diese ebenfalls vollständig zu entfernen. Das ausgehobene Material ist zu untersuchen und ordnungsgemäß wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

Textlichen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 zur Fläche A 2

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstückes sowie die zur Überwachung des Grundwasserschadens erforderlichen Grundwasserbrunnen sind von einer Bebauung freizuhalten bzw. im Rahmen des Straßenbaus zu sichern.

Textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 zur Fläche A 3

Im gekennzeichneten Bereich wurden zur Verfüllung einer Baugrube Materialien der Güte Z 1.2 gem. LAGA mit einer Mächtigkeit von ca. 3,5 m aufgefüllt. Vor der Errichtung eines Bauwerkes ist die Standfestigkeit des Bodens zu prüfen. Die Aufschüttung ist nach Fertigstellung des Bauwerkes gem. den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetztes abzudecken. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird im gekennzeichneten Bereich untersagt.

9.2 Bergbau

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbauunternehmer, der RAG Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne oder deren Rechtsnachfolger Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 „Anpassungspflicht" und § 111 „Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BBergG) wird hingewiesen.

10. Hinweise

10.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet unterliegt der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Holsterhausen/Ütter Mark vom 04.05.1998 und befindet sich vollständig in der Schutzzone III c. Die Anforderungen für Vorhaben in dieser Schutzzone, die aufgrund der besonders günstigen hydrogeologischen Verhältnisse durch die Ausprägung des Bottroper Mergels zwischen Schermbeck und Dorsten im Bereich der Lippeniederung und südlich davon ausgewiesen ist und bei der es sich nicht um ein Wasserschutzgebiet im Sinne anderer Verordnungen und Gesetze handelt, ergeben sich aus § 3 Abs. 5 der Wasserschutzgebietsverordnung: In der Schutzzone III c ist das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Verteilen oder Behandeln radioaktiver Stoffe, chlorierter Kohlenwasserstoffe (CKW/FCKW) sowie die Lagerung und Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall verboten. Ausgenommen sind das Lagern und Verwenden radioaktiver Stoffe sowie der Betrieb von Elektronenlinearbeschleunigern im medizinischen Bereich sowie im Bereich der Prüf-, Mess- und Regeltechnik. Das Durchörtern der Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen oder Tiefgrabungen ist genehmigungspflichtig.

10.2 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes lassen die Luftbilder keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Kampfmittelräumdienst eine Überprüfung der Flächen durchzuführen.

10.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung von mind. 2400 l/min ist in der ausgewiesenen Fläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhtes Löschwasserangebot erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt. Die Abstände der Hydranten sollen nicht mehr als 100 m betragen. Die Hydrantenhinweisschilder gem. Arbeitsblatt W 331 Teil II des DVGW (Schilderbezeichnung gem. DIN 4066-A) sind nicht mehr als 10 m von den Hy-dranten entfernt und mindestens 2 m hoch anzubringen. Das Rohrnetz der Löschwasserversorgung ist als Ringleitungssystem auszuführen.

10.4 Entwässerungsplanung

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

10.5 Kompensationsbedarf

Die Bilanzierung des Vorher-/Nachher-Zustands ergibt ein Biotopwertdefizit von 32.959 Wertpunkten. Das rechnerische Defizit wird flächenmäßig durch Kompensationsleistungen im Flächenpool der Stadt Dorsten ausgeglichen. Es entsteht eine Bedarfsfläche von ca. 1,1 ha. Die externe Kompensation erfolgt in der Gemarkung Lembeck, Flur 20, Flurstück 40 durch Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit 6 m breiten Uferrandstreifen.

Anlage 1:

Sortimentsliste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten vom Juli 2009

Möbel, Antiquitäten
Tapeten
Bodenbeläge, Teppiche
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumarktartikel
Sanitärwaren
Werkzeuge, Eisenwaren
Kinderwagen
Fahrräder
Kraftfahrzeuge, Zubehör, Reifen
Büromöbel
Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
Campingartikel
Sportgroßgeräte (z. B. Hometrainer, Kraftrainingsgeräte)
Zoobedarf
Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
Lampen, Leuchten

Anlage 2:

Pflanzenartenliste
grosskronige Baumarten 1. 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 2.Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigat	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonmicera 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
Viburum opulus	Scheeball

Arten für Gehölzpflanzungen

Alle genannten Bäumarten 1. und 2. Ordnung sowie die genannten Sträucher

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- z.B. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- z.B. GE1 TF1 Lärmemissionskontingentierung i. Gewerbegebieten s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.1

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

- z.B. III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- z.B. (III) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) Geschossflächenzahl
- z.B. 9,0 Baumassenzahl
- z.B. IIh Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbegrenzung)
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante Gebäude über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- GH Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- Fußgängerzone
- R Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Wasser
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Ö Öffentliche Grünflächen
- P Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz
- M Versickerungsmulde

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (a) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (b) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- z.B. 'A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge
- L Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB), siehe textl. Festsetzung Nr. 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage
- LärmR Abgrenzung Lärmpegelbereich m. Angabe Nacht-/Tagwert in dB(A) siehe textl. Festsetzung Nr. 6

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

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- GD geneigtes Dach
- z.B. 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Auskragungen - Mindesthöhe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe .....

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- A1 siehe textliche Kennzeichnung Nr. 9.1
- A2 siehe textliche Kennzeichnung Nr. 9.1
- Umgrenzung von Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- A3 siehe textliche Kennzeichnung Nr. 9.1

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- SW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Flächen für Bahnanlagen
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- z.B. (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H Omnibushaltestelle
- Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen
- geplante Baumstellung siehe textl. Festsetzung Nr. 7.1
- geplante Brücke (Fuß-/Radweg)

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 06.07.2010 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 03. Aug. 2010
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 08.07.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 02. Aug. 2010
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 03. Aug. 2010
Techn. Dezernat
Stadtbaurat
Planungs- und Umweltamt
stellvertretende Amtsleiterin
Tiefbauamt

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 06.07.2010 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 03. Aug. 2010
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 15. 12. 10 auf die Dauer eines Monats vom 13. 01. 10 bis 13. 02. 10 einschließlich öffentlich ausgelegen.

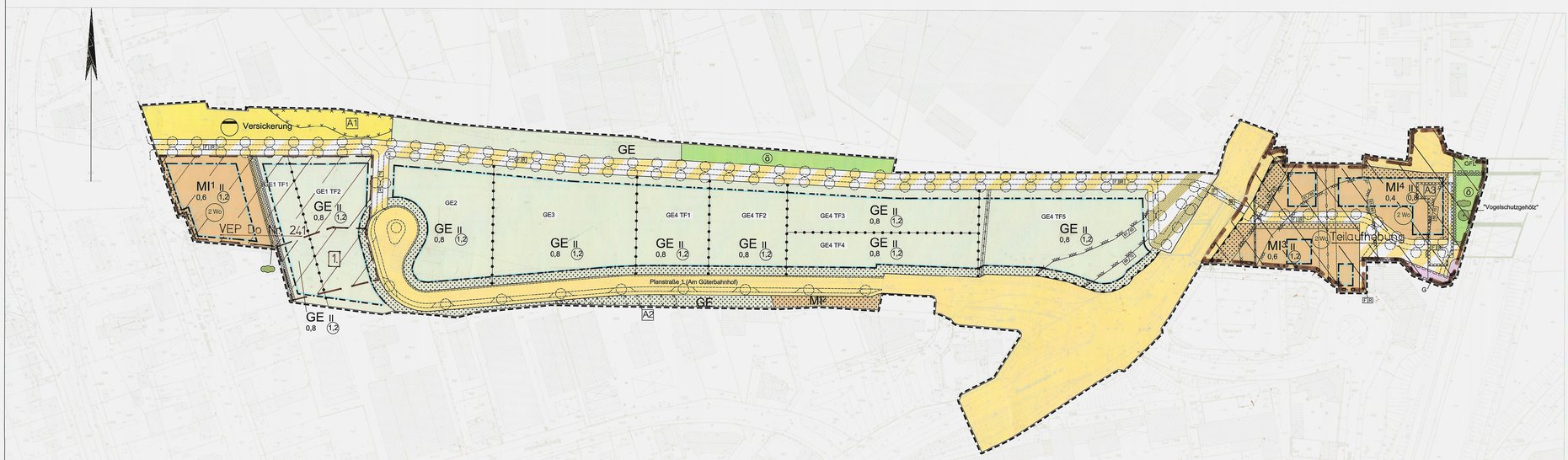
Dorsten, 14. Sep. 2010
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat

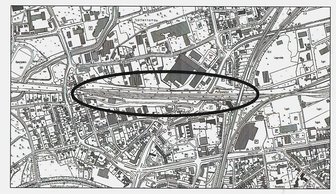
Der Rat der Stadt Dorsten hat am 15. 12. 10 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 21. Dez. 2010
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 23. 12. 10 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 03. Jan. 2011
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat





STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~ENTWURF~~
Dorsten Nr. 207
"Gewerbegebiet ehem. Güterbahnhof Hervest"

1 Ausfertigung
Maßstab 1:1000

Gemarkung Dorsten
Flur: 15

Teilaufhebung
Begrenzung der Änderung
1. Nummer der vereinfachten Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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 Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863, 975)

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. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S.950)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: ASS. Hamelrij / Gruß-Reck / Wegmann + Partner, Düsseldorf

Blatt: 1
Datum: 29.07.2010
Bearbeitung: th