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 Gebäudereinigungen, 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 allen festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Gebäudereinigungen, 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 Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe 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.

Dies gilt auch für Ausnahme kann Einzelhandel mit Waren zugelassen werden, die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und durch den jeweilige Betrieb hergestellt, verarbeitet oder bearbeitet oder repariert werden. Die Verkaufsfläche muss in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

1.2.1 Lärmkontingentierung im 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 tagsüber und nachts in dB(A) Lux in dB(A)

Teilgebiet	Flächen-Nr.	tagsüber Lux in dB(A)	nachts Lux in dB(A)
GE1	Teilfläche 1	60	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 von 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 erforderlich, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge u.ä.

4. Besondere nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m² umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW sowie Garagen (auch Carports) und überdachte Stellplätze sowie Anlagen zur 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 Allgemeinheit
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 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. walnussförmiger 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 exakt festgesetzt, in die Summe sind jedoch mindestens 100 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Im Bereich der Planstraße 1 sind im Straßenraum Parkstreifen mindestens 10 großkronige Laubbäume 1. Ordnung z.B. Rotbirken (Betula pseudoscaxa, Besseyana) in einer baumfähigen 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 durchgehende Heinbuchenhecke von mindestens 1,80 m Höhe (DV 60-100, jeweils 2 Stück/m²) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Ergänzend sind zur Einfriedung innerhalb des Anpflanzungsbereich's 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 Wildwiesenfläche 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 Pflanzenartenliste anzulegen. Je 100 m² sind zwei Bäume 1. 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 1½-fache 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 6 m Höhe und höchstens 3 je Betriebsstelle 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 Boden 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 ungrenzenden Aufschüttung dauerhaft abzudichten. Werden sonstige Auffüllungen oder Fremdbestandteile (z.B. Fremdmaterial) festgestellt, sind diese ebenfalls weitestgehend 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 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 Bundesbodenschutzgesetzes abzudecken. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird im gekennzeichneten Bereich untersagt.

9.2 Borgbau
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 Bundesbergesetzes (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 gefährdungsgefährdeten Verhältnisse durch die Ausprägung des Bottroper Mergels zwischen Schornstock und Dorsten im Bereich der Lippmeiersenke und östlich davon ausgewiesen ist und bei der es sich nicht um ein Wasserschutzgebiet im Sinne anderer Verordnungen und Gesetze handelt, ergeben sich aus § 3 Abs. 3 der Wasserschutzgebietsverordnung: in der Schutzzone III c ist das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Verbringen 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 Bahnanlagen/Eisenbahnbetrieben im medizinischen Bereich sowie im Bereich der Put-Mess- und Regeltechnik. Das Durchörtern oder Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen oder Teilgründungen 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 Löschwasseraufgebot 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 Hydranten entfernt und mindestens 2 m hoch anzuordnen. 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 Bilanzdefizit 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 Ufersandstreifen.

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, Kraftraininggeräte)
Zoobedarf
Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
Lampen, Leuchten

Anlage 2:
Pflanzenartenliste
grosswüchsige Bäume 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 botulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigat	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonnicera 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	Schneeball

Arten für Gehölzpflanzungen

Alle genannten Bäumen 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. (II) — 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
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED — 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
- A — 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 (Transelzstation)
- 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)

- Anpflanzbereiche Einzelbaum
- Zu ersetzender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (b) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Geschlossene Bauweise
- 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 zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterfluergaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterfluergaragen
- UGGa — Unterfluergemeinschaftsgaragen
- 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 von 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)
- besonders nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § BauGB), siehe text. 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 Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage
- xxx,xx — xxx,xx — 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 — gemeigtes Dach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindestbreite 2,60 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Auskragungen - Mindesttiefe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe .....

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Boden 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
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- z.B. (S) — 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
- M — 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.
Stadtdirektor

Diese Planunterlage vom 06.07.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 02. Aug. 2010
stellvt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 03. Aug. 2010
Tech. Dezernat
Stadtbaurat

Planungs- und Umweltamt
stellvertretende Amtsleiterin
Teilbaurat

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.
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 13.08.10 ..... auf die Dauer eines Monats vom 23.08.10 bis 13.09.10 ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

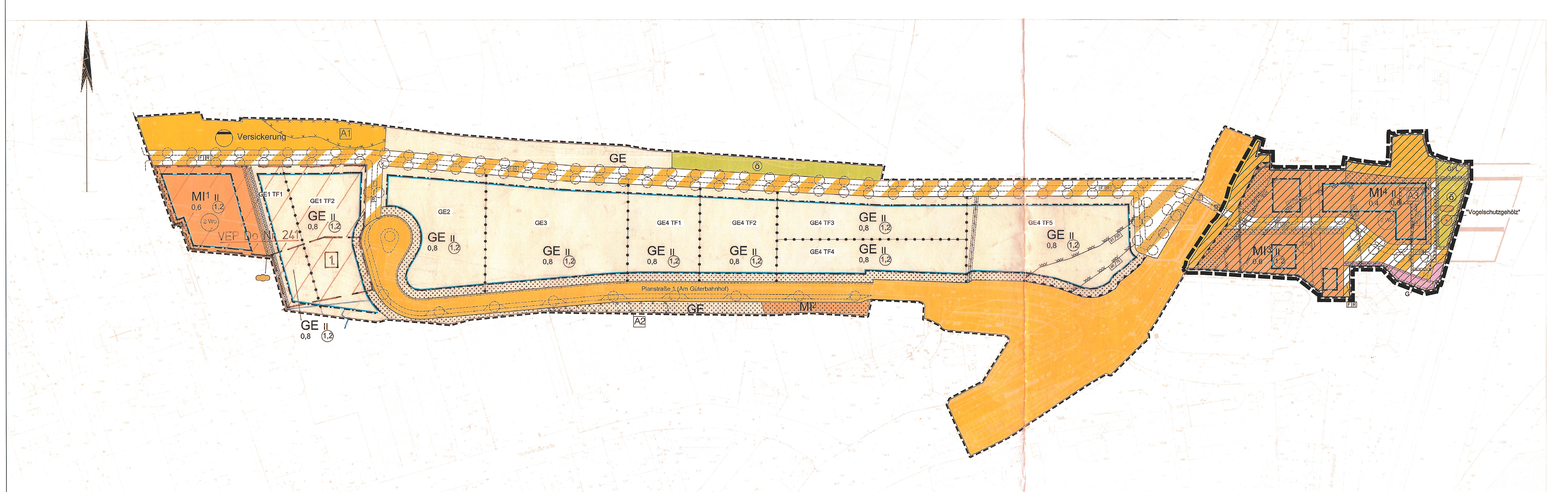
Dorsten, 14. Sep. 2010
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 14.10.10 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dorsten, 26. Okt. 2010
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 7.11.10 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

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



Begrenzung der Änderung

1 Nummer der vereinfachten Änderung



STADT DORSTEN

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

3. Ausfertigung
Maßstab 1:1000

Gemarkung Dorsten
Flur: 15

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 22.04.1998 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) 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. 902, 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 906).

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: AGS Hameln / Graf-Recki / Wagmann + Partner, Düsseldorf

Blatt: 1
Datum: 29.07.2010
Bemaung: th

VERFAHRENSNACHWEIS zur Aufhebung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 05.11.24 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 14. Nov. 2024
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 05.11.24 dieser Aufhebung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 14. Nov. 2024
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan, die Begründung sowie die Begründung zur Aufhebung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 03.12.24 ..... auf die Dauer eines Monats vom 26.12.24 bis 27.01.25 ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 03. Feb. 2025
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 25.06.25 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan durch Satzungsbeschluss aufgehoben.

Dorsten, 25. Juni 2025
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 27.06.25 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 27. Juni 2025
Der Bürgermeister
I.A.
Technischer Beigeordneter

Bereich der Teilaufhebung



STADT DORSTEN

Teilaufhebung
Baubauungsplan Dorsten Nr. 207
"Gewerbegebiet