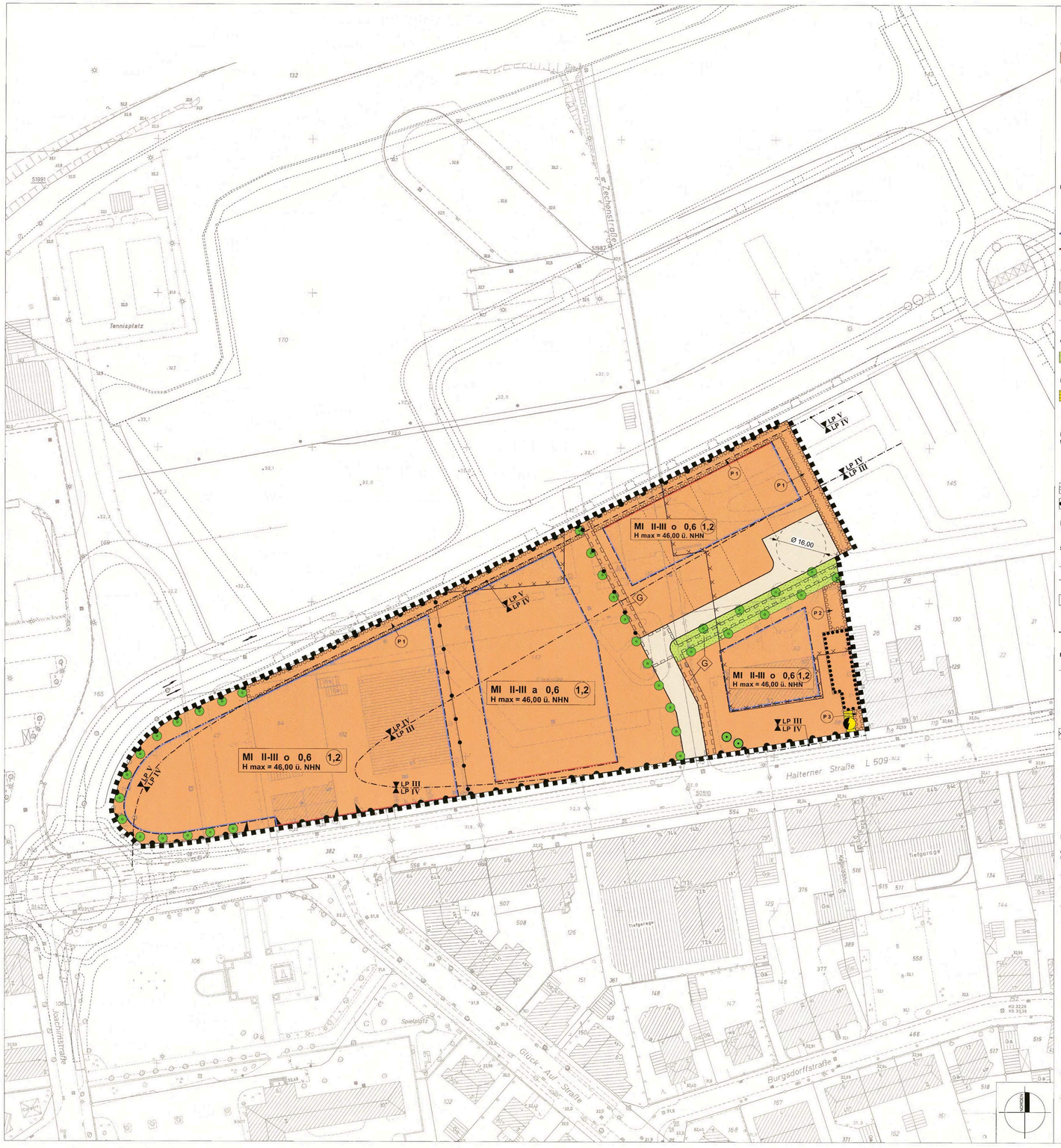


PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 1-11 BauNVO

MI — Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 16-21 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

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

0,8 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschossflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen m ü. NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzung

(P1) – (P3) Pflanzmaßnahmen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

LP II / LP III — Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altablagerungsverdachtsflächen), gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 sonst allgemein zulässigen Nutzungen Bau NVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von gem. „Dorstener Liste" nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten dienen, unzulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Dorstener Liste"

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (ohne spezialisierten Bürobedarf)

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Liste"

- Parfümeriewaren
- Schuhe
- Uhren, Schmuck,
- Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan, Geschenkartikel
- Bücher, Zeitschriften
- Fotobedarf
- Bastelbedarf
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Telefone, PC, Zubehör
- Sanitätshausartikel
- Jagd- und Waffenbedarf
- Bekleidung, Wäsche, Wollwaren
- Lederwaren
- Optik, Akustik
- Heimtextilien
- Spielwaren
- Schreibwaren und Bürobedarf (breites und tiefes Sortiment)
- Sportartikel, Sportbekleidung, Reitartikel
- Elektroartikel, Haushaltskleingeräte
- Musikalien
- Büroartikel

1.1.3 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des auf dem Flurstück 102, Flur 23, Gemarkung Dorsten vorhandenen, zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes und der dort ausgeübten Nutzungen zulässig sind, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von den Betrieben und Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

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

3.1 In den mit **a** gekennzeichneten Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

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

5.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung verschiedene Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res zu berücksichtigen.
Die DIN 4109 ist im Planungs- und Umweltamt der Stadt Dorsten einsehbar.

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.
Fenster von nachts genutzten Räumen (z.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel Lm> 50 db (A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.2 Grundwasser
Die Nutzung des oberflächennahen Grundwassers ist im Plangebiet ausgeschlossen. Sofern die Nutzung von Grundwasser aus tiefer liegenden Stockwerken vorgesehen ist, ist die Unbedenklichkeit zuvor gutachterlich nachzuweisen.

5.3 Niederschlagswasser
Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist vollständig – auch kleinräumig - ausgeschlossen.

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

6.1 Die mit P 1 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit schattentoleranten Gräsern Molina caerulea „Heidebraut" (Kleines Pfeifengras) und Deschampsia caespitosa „Goldschleier" (Schmiele) nach einfachem Pflanzschema zu bepflanzen (in Reihen versetzt, Pflanzabstand ca. 0,4 m, Topf-Größe P 0,5 = 9 cm, 7-8 St./qm). Die Pflanzflächen sollten eine Überdeckung mit Oberboden von mindestens 0,5 m aufweisen.

6.2 Entlang der Baugrenze im Westen des Plangebiets zur Fürst-Leopold-Allee und Halterner Straße wird die Pflanzung von 14 Bäumen, StU 16-18, Acer platanoides Columnare (Säulenahorn) gemäß Pflanzliste festgesetzt. Diese sind in einer gas- und wasserdurchlässigen Baumscheibe von mind. 8 qm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen und danach geringfügig (max. 1 m) verschiebbar.

6.3 Westlich der privaten Verkehrsfläche bzw. des Gehrechts für die Allgemeinheit ist in Nord-Süd Richtung eine Baumreihe von 11 Bäumen, StU 16-18, Sorbus aria 'Magnifica' (Großblättrige Mehlbeere) gem. Planeintrag anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen und danach geringfügig (max. 1 m) verschiebbar.

6.4 Die im Bereich der privaten Grünfläche festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als Acer platanoides „Crimson King" (Blut-Spitz-Ahorn) StU 16-18 zu pflanzen. Unter den Baumpflanzungen ist eine Staudenflur anzusäen Blumen-/Kräuter-Mischung 2gr./qm bis max. 5gr./qm (Juliwa-Hesa Nachsaatmischung für Blumen- und Kräuterwiese Nr. 9020). Oberboden (nährstoffreiches Substrat) darf in diesen Bereichen mit Ausnahme von Baumstandorten nicht aufgebracht werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen und danach geringfügig (max. 1 m) verschiebbar.

6.5 Der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Gehölzstreifen mit Fagus sylvatica purpurea (Blutbuche), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Ilex aquifolium (Stechpalme), Crataegus monogyna (Weißdorn) ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigem Pflanzmaterial vorzunehmen.

6.6 In der mit P 2 gekennzeichnet „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"sind Gehölze (Str., v., oB, 100-150) in Gruppen zwischen 3 und 5 Gehölzen, zweireihig, versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Verwendung kommen sollen Crataegus monogyna, Sambucus nigra und Rosa canina (Heckenrose).

6.7 In der mit P 3 gekennzeichnet „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Rosa canina (Heckenrosen) als Str., v., oB. 100-150 mit einem Pflanzabstand untereinander von 1,5 m, zu angrenzenden (Wallböen) ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigem Pflanzmaterial vorzunehmen.

6.8 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 8 qm betragen.

6.9 Die Grünsubstanzen der festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigem Pflanzmaterial vorzunehmen.

KENNZEICHNUNG

1. **BERGBAU** (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

HINWEISE

1. **PFLANZMASSNAHMEN**
Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

2. **KAMPFMITTEL**
Eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bodeneingreifenden Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am ~~16.09.2009~~ 22.03.12 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 13. MRZ. 2013
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 03.07.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 13. MRZ. 2013
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 13. MRZ. 2013
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt städt. Baudirektor
Tiefbauamt städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 26.09.13 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 13. MRZ. 2013
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ..... auf die Dauer eines Monats vom 04.10.13 bis 04.11.13 einschließlich öffentlich ausgelegen.

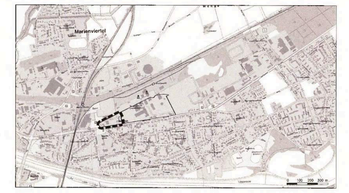
Dorsten, 07. MAI 2013
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 10.09.13 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einfügung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen

Dorsten, 23. SEP. 2013
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.12.13 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 15. OKT. 2013
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 215.1 B
"Ehemalige Schachtanlage Fürst Leopold - Teilabschnitt Süd / West"

~~ENTWURF~~

1 Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 23

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509)

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 22.12.2011 (GV NRW S. 720)

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. 1 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NRW S. 474)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: Wolters Partner, Coesfeld

Blatt: 1
Datum: 05.02.2013