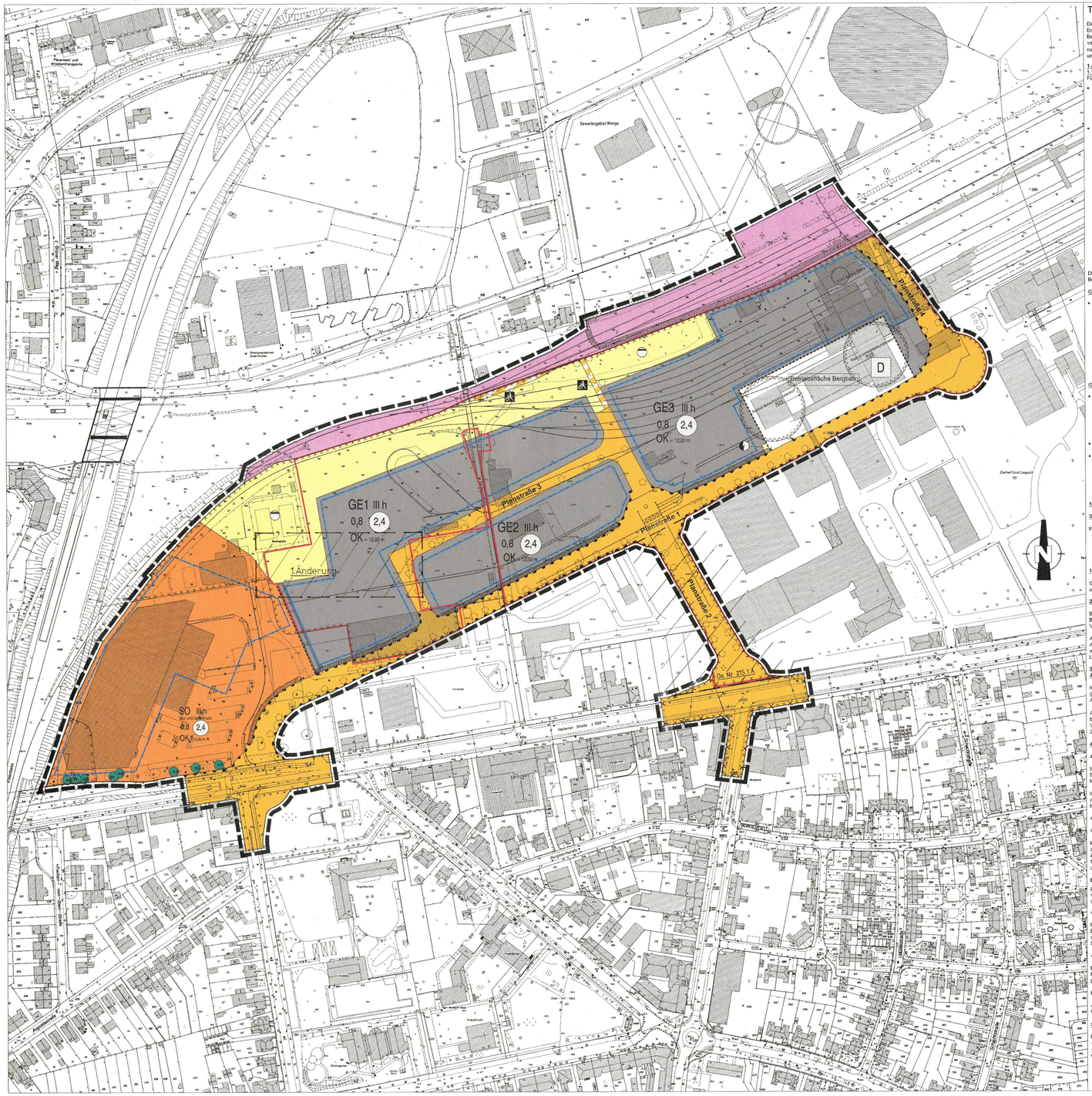


Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die einzelnen Bereiche treten erst mit Entlassung der jeweiligen Flächen aus der Bergaufsicht (mit Ausnahme des unter Bergaufsicht verbliebenden Grundwassers und der ebenfalls unter Bergaufsicht verbliebenden Betriebsfläche Bergbau der RAG um die Schächte 1 und 2) in Kraft (siehe nachrichtliche Übernahme), bis dahin sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die unter Bergaufsicht genehmigt werden können. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Für alle Gewerbegebiete gilt:

- Gemäß § 1(5) i.V.m. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1-3 (GE 1 - GE 3) nicht zulässig sind:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 3)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3)
- Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1-3 (GE 1 - GE 3) folgende Arten von Anlagen nicht zulässig sind:
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Einzelhandelsbetriebe

  Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB können folgende Betriebe zugelassen werden
    - Baustoffhandel

      Hauptsortimente Baustoffe, Bauelemente für Tiefbau, Rohbau, Trockenbau / Innenausbau (Ausbausysteme für Decke, Wand und Boden. Türen, Tore sowie Sortimente für Wärme-, Schall- und Brandschutz), Sanierung und Renovierung (Sortimente zum Sanieren, Restaurieren und Renovieren, Wärmedämmsysteme, chemische Baustoffe, Stuckelemente und Betonsanierung), Werkzeuge, Maschinen und Zubehör, Elektro- und Heizungsinstallationsmaterial, Material für den landwirtschaftlichen Bedarf, Berufskleidung für Bau- und Landwirtschaft.
    - Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör

      einschließlich der jeweils ergänzenden Randsortimente, wenn diese sowohl in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und diesem deutlich untergeordnet sind.
    - Einzelhandelslieferungen mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert und die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Gewerbegebiete 1-3 werden darüber hinaus gemäß § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

Gewerbegebiete 1 und 2 (GE1 und GE2)

- Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum *RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW ("Abstandserlass")* vom 06.06.2007 - *MBl. NW S. 659* - nicht zulässig sind.

  Es können unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Gewerbegebiet 3 (GE3)

- Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes 3 folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum *RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW ("Abstandserlass")* vom 06.06.2007 - *MBl. NW S. 659* - nicht zulässig sind:

  Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 199)

  und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Ausnahmsweise sind die Betriebsarten der Abstandsklassen V - VI zulässig, die mit einem * gekennzeichnet sind.
- Es können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO) "Bau- und Gartenmarkt"

Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist nur zulässig:

- ein Bau- und Gartenmarkt

  Für den Bau- und Gartenmarkt sind nur die nicht nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Liste C im Anhang zulässig. Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss der baulichen Anlagen zulässig.

1.3 Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche nur Betriebe und Anlagen mit dem besonderen Nutzungszweck "Betriebsfläche Bergbau" zulässig sind.

2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen in den Baugebieten dürfen die angegebene Höhe nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist dabei die größte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Zugangs- oder Einfahrtbereich des Baugrundstücks.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO von untergeordneten und dem Gebäude dienenden technischen Anlagen, wie Schornsteinen, Masten, technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw. überschritten werden.

3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Schachtschutzbereiche 25,0 m für Ausgasung und Standsicherheit)

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhaltenden Flächen (jeweils in einem Radius von 25,0 m zum Schachtmittelpunkt) sind bauliche Anlagen jeder Art und gasundurchlässige Befestigungen / Versiegelungen unzulässig.

Ausnahmsweise können Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) zugelassen werden, die den besonderen Anforderungen der RAG für Vorhaben im Schachtschutzbereich entsprechen. Diese Vorhaben bedürfen einer Zustimmung der RAG.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen 1, 2 und 4 sind mind. 62 Einzelbäume der Pflanzenart **Acer platanoides "Columnare" (Säulenahorn)** mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße 3 sind mind. 12 Einzelbäume der Pflanzenart **Sorbus aria "Magnifica" (Großlaubige Mehlbeere)** mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

4.2.1 Pflanzfestsetzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete 1-3 und des Sondergebietes sind innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen" entlang der Planstraße 1 mind. 31 Bäume der Sorte **Acer platanoides "Columnare" (Säulenahorn)** mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Flächen sind einheitlich mit bodendeckenden Arten zu unterpflanzen.

Beispiele für Unterpflanzungen:

Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Waldstein geoides	Ungarwurz

4.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Einfriedungen sind nur zulässig an der straßenabgewandten Seite der Flächen zum Anpflanzen, d.h. nicht entlang der Straßenbegrenzungslinien.

4.3 Einzelbaumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Einzelbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm der Pflanzenartenliste (Bäume II. Ordnung) zu pflanzen:

kleinkronige Baumarten II. Ordnung:

Acer campestre "Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Crataegus x prunifolia "Splendens"	Pflaumendorn

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass
- keine Nutzung oberflächennahen Grundwassers zulässig ist und
- falls Grundwasser aus tieferliegenden Stockwerken genutzt wird, ist die Unbedenklichkeit der Nutzung vorher nachzuweisen.

6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zu Gunsten RWE:
Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die den Betrieb der 10 kV-Kabel gefährden könnten. Auch sind Niveauänderungen des Geländes und Baumpflanzungen unzulässig.

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten:
Die mit einem Leitungsrecht für einen Entwässerungskanal zu belastene Fläche darf nicht überbaut werden und ist von hohem Bewuchs freizuhalten.

Anhang:

A. Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente:
(gemäß Dorstener Liste)

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschl. haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefbedarf, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf)

B. Liste der zentrenrelevanten Sortimente:
(gemäß Dorstener Liste)

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

C. Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:
(gemäß Dorstener Liste)

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

Hinweise

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

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 22.06.2011 in brauner Eintragung

15.12. Aufhebung der Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Begrenzung der Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO (Bau- und Gartenmarkt) — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(z.B.) — 2.1. Geschoßflächenzahl

0,8 — 2.5. Grundflächenzahl

III h — 2.7. Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbegrenzung)

OK = max. — 2.8. Oberkante Gebäude über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt- und Ausfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6,§ 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.5. mit Leitungsrechten zu belastene Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

L1 — Leitungsrecht zu Gunsten der RWE

L2 — Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten

15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.2.1. Bahnanlagen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D — 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Flächen unter Bergaufsicht

Nachrichtliche Darstellungen

geplanter Baum (siehe textliche Festsetzung Nr.4)

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.06.09 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 09. März 2010

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 29.11.2009 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 09. März 2010

S. gez. Wrobel
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 09. März 2010
Techn.Dezernat gez. Lohse
Stadtbaurat

S. Planungs- und Umweltamt gez. Lohmann
städt. Oberbaurat

Tiefbauamt gez. Bäsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 23.02.2010 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 09. März 2010

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 12.03.2010 auf die Dauer eines Monats vom 23.03.2010 bis 23.04.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 27. April 2010

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 4a (3) des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 15.06.11 auf die Dauer von zwei Wochen vom 04.06.11 bis 18.06.11 einschließlich erneut beschränkt öffentlich ausgelegen.

STADT DORSTEN

Dorsten, 18. Mai 2011
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 22.06.11 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Änderung... Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

STADT DORSTEN

Dorsten, 01. Juli 2011
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 15.07.11 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

STADT DORSTEN

Dorsten, 18. Juli 2011
Der Bürgermeister
i.A.
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 215.2
"Ehemalige Schachtanlage Fürst Leopold"
- Teilabschnitt Nord
~~Emotor Öffenlegungsentwurf~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:1000

Gemarkung: Dorsten
Flur: 23

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I Seite (S.) 2414), zuletzt geändert 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 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV) NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 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 Artikel 2(Art.) 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Abstandserlass vom 06.06.2007 (Ministerialblatt (MBl.) NRW. S. 659)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 05.04.2011
Bearbeitung: RAG Montan Immobilien GmbH / Hel