


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

SO 1 - 5 — Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

0,8 — Grundflächenzahl

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

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

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

P 1 – P 7 — Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Grenze des Vorhabenbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

ST — Stellplätze

NA — Nebenanlagen zur Autoreinigung

Einfahrt / Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

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

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Händelstraße"**

Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Händelstraße" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie von Fachmärkten

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Händelstraße" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm und gem. „Dorstener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereichs
- Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 qm und gem. „Dorstener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des mit SO 2gekennzeichneten Bereichs
- Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm und gem. „Dorstener Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs
- Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 qm, in denen keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente gem. der „Dorstener Liste" vertrieben werden innerhalb des mit SO 4 gekennzeichneten Bereichs
- Tankstelle und Autowaschanlage innerhalb des mit SO 5 gekennzeichneten Bereichs

Liste der für Dorsten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Dorstener Liste")

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

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)

1.1.2 Das zulässige Randsortiment (ohne Sortimentsbegrenzung) für die o.g. Nutzungen wird auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt, wobei ein einzelnes Sortiment nicht mehr als 50 qm Verkaufsfläche einnehmen darf.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben sofern keine gem. „Dorstener Liste" (s. Festsetzung 1.1.1) zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente vertrieben werden und diese im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet, repariert und die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden. Diese Anlagen müssen einen Mindestabstand von 10 m zur Dachkante haben.

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

3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet Sondergebieten 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.

**4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) sind in dem festgesetzten Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Werbeanlagen als Nebenanlagen der zugehörigen Einzelhandelsnutzung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

5.1 Die Anlieferungszone im Bereich der mit LM 1 gekennzeichneten Lärmschutzmaßnahme ist vollständig (Dach/Wand) einzuhausen. Die Umfassungsbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens RW,R = 24 dB erreichen. Die Anschlüsse an benachbarte Bauteile sind akustisch dicht auszuführen.

5.2 Im Bereich der mit LM 2 gekennzeichneten Lärmschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Geländeniveau zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens DLR = 24 dB erreichen. Die Anschlüsse an Wand und Boden sind akustisch dicht (Fuge ≤ 3 cm) auszuführen.

5.3 Im Bereich der mit LM 3 gekennzeichneten Lärmschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Geländeniveau zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens DLR = 24 dB erreichen. Die Anschlüsse an Wand und Boden sind akustisch dicht (Fuge ≤ 3 cm) auszuführen.

5.4 Der Schallleistungspegel der auf den Dächern verorteten haustechnischen Anlagen ist auf maximal 74 dB (A) je Anlage zu begrenzen.

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

6.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 qm betragen.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung (P 1 – 7) zu bepflanzenden Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern und je angefangene 200 qm ein Baum der II. Ordnung gem. Pflanzenliste zu begrünen.

6.3 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen

### Pflanzenartenliste

**großkronige Baumarten I. Ordnung**

*Acer platanoides* Spitz-Ahorn
*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
*Castanea sativa*Eßkastanie
*Fagus sylvatica* Rot-Buche
*Fraxinus excelsior* Esche
*Juglans regia* Walnuss
*Quercus robur* Stiel-Eiche
*Salix alba*Silber-Weide
*Tilia cordata* Winter-Linde

**klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung**

*Acer campestre* Feld-Ahorn
*Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
*Betula pendula* Sand-Birke
*Carpinus betulus* Hainbuche
*Populus tremula* Zitter-Pappel
*Prunus avium* Vogelkirsche
*Pyrus communis* Wildbirne
*Salix fragilis* Bruch-Weide
*Sorbus aucuparia*Eberesche
*Sorbus torminalis*Elsbeere

**1. Sträucher**

*Cornus mas* Kornelkirsche
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
*Corylus avellana* Hasel
*Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
*Euonymus europaea* Pfaffenhütchen
*Ilex aquifolium* Hülse
*Malus sylvestris*Holzapfel
*Prunus padus* Traubenkirsche
*Prunus spinosa* Schlehe
*Rhamnus frangula* Faulbaum
*Rosa canina* Hundsrose
*Rosa rubiginosa*Weinrose
*Rubus spec.* Brombeere / Himbeere (Wildarten)
*Salix aurita* Ohr-Weide
*Salix caprea* Sal-Weide
*Salix cinerea*Grau-Weide
*Sambucus nigra*Schwarzer Holunder
*Sambucus racemosa* Roter Holunder
*Viburnum opulus* Schneeball

**2. Arten für Gehölzpflanzungen**
alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

## FESTSETZUNGEN § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**1 SOLARANLAGEN**
Innerhalb des Plangebietes müssen Anlagen zur Solarenergienutzung bei Flachdächern mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika haben. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

## KENNZEICHNUNGEN

**1 FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND**
Im Bereich der mit 1 bis 3 gekennzeichneten Bereiche sind Bodenverunreinigungen durch ehemalige Nutzungen oder Aufschüttungen bekannt. Im mit „1" gekennzeichneten Bereich wurde eine chemische Reinigung betrieben. Hier muss vor einer Neunutzung nachgewiesen werden, dass langfristig keine negativen Beeinträchtigungen für die Folgenutzung oder das Grundwasser zu erwarten sind.

Im mit „2" gekennzeichneten Bereich wurde eine Autowaschstraße betrieben. Bislang ist nicht sichergestellt, ob Wasserstanks oder Benzin- und Ölabscheider bereits ausgebaut sind. Vor einer Neunutzung sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Im mit „3" gekennzeichneten Bereich wurden Aufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 4,5 m vorgenommen. Das Aufschüttungsmaterial muss aufgrund seiner Belastung einer entsprechenden Entsorgung zugeführt oder durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

Alle Arbeiten, die in den Boden eingreifen, sind daher von einem mit der nötigen Sachkunde ausgestatteten Gutachter zu begleiten. Bodenaushub ist auf seine Belastung zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Treten Bodenbelastungen auf, die die Prüfwerte für die festgesetzte Nutzung überschreiten, ist die Unwerltabteilung der Stadt Dorsten und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zu benachrichtigen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Auf die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser ist zu verzichten, soweit die unbedenkliche Nutzung nicht durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen wurde.

## HINWEISE

**1 DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dorsten und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**2 ENTWÄSSERUNG**
Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen

**3 NACHWEIS**
Bei den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen.

**4 BUSSGELDVERFAHREN**
Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderungen 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.

**5 DACHBEGRÜNUNG**
Flachdächer sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv-Dachbegrünung versehen werden.

**6 NIEDERSCHLAGSWASSER**
Eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und befestigten Hofflächen ist nicht zulässig, da gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

**7 BERGBAU**
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktion bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

**8 BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG ENTLANG DER B 224**
Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 224 anzusprechen, bedürfen gem. § 9 FStrG der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum.

**9 KAMPFMITTEL**
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.

**10 ARTENSCHUTZ**
Der Abriss der bestehenden Bausubstanz in den Monaten April bis August ist zu vermeiden. Ansonsten wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

# VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.05.2009 nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

S.

Dorsten, 10.06.2014
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage von 14.12.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

S.

Dorsten, 05.06.2014
gez. Ridder
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 10.06.2014

S.

Techn. Dezernat gez. Lohse
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt gez. Lohmann
städt. Baudirektor
Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.03.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

S.

Dorsten, 10.06.2014
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 16.06.2014 auf die Dauer eines Monats vom 23.06.2014 bis 23.07.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

S.

Dorsten, 28.07.2014
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 21.11.14 auf die Dauer von zwei Wochen vom 26.11.14 bis 19.12.14 einschließlich erneut beschränkt öffentlich ausgelegen.

STADT DORSTEN

Dorsten, 11 SEP 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 26.11.14 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

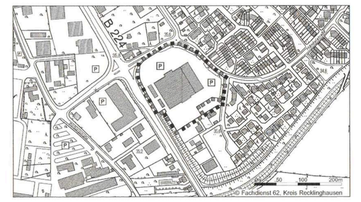
STADT DORSTEN

Dorsten, 28. NOV. 2014
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 12.12.14 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

STADT DORSTEN

Dorsten, 15. DEZ. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter




# STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 216
"Nahversorgungszentrum Händelstraße"
~~- ENTWURF -~~
~~- zur erneuten öffentlichen Auslegung~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 55

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 55) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Bestandteile: 2 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: Wolters Partner, Coesfeld

Blatt: 1
Datum: 19.08.2014