ZEICHENERKLÄRUNG

Vermessungsgrundlagen

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Baugrundstückes
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Eisenbahngleis mit Weiche
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Straßenbahngleis
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser
- Ferngas
- Wasserstoffgas
- Strom
- Wohngebäude mit Geschosszahl u. Hausnr.
- Wirtschafts- u. Industriegeb.
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzpunkte
- Geländehöhe
- Baum
- Mauer und Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke

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

- Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

- ab 1. OG Baugrenze gültig ab 1. Obershoss
- a Abweichende Bauweise
- GH max maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

- Straßenverkehrsflächen
- F + R Fuß- und Radweg
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungsleitungen
Hinweis entsprechend § 2 Abs. 1 S. 2, 5 PlanzV 90

- G unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- P1 Anpflanzfläche 1 (Siehe textliche Festsetzungen)
- P2 Anpflanzfläche 2 (Siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- GFF* Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger
- F Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamtes des Bundes
- F * Fahrrecht für Fahrräder
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- für den öffentlichen Schiffsverkehr gewidmete Flächen gem. Bundeswasserstraßen-Gesetz (BundesWaStrG)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz, Planfeststellungsbeschluss vom 27.03.1974

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO)
Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von unselbstständigen Verkaufsstellen in Einkaufszentren.

1.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Gesamtverkaufsfläche mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,9252 begrenzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind ausschließlich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehend aufgeführten Warengruppen und Sortimenten sowie folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

Warengruppe	Geprüfte nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Sortimentsliste" von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021)	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl
Nahrungs- und Genussmittel	• Lebensmittel • Getränke • Tabakwaren • Bäckerei-/Konditorei-/ Metzgereiwaren • Reformwaren	0,4441
Gesundheit, Körperpflege	• Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel • Drogerie-/Parfümerieartikel • Wasch-, Putz und Reinigungsmittel	0,1184
Bücher, Schreib- und Spielwaren	• Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel • Bücher • Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)	0,0962
Bekleidung	• Damen-, Herren-, Kinder-Bekleidung und -wäsche, Miederwaren • Sportbekleidung	0,4515
Schuhe, Lederwaren	• Schuhe (ohne Sportschuhe) • Sportschuhe • Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	0,1110

Warengruppe	Geprüfte nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Sortimentsliste" von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021)	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl
Sportartikel	• Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-, Angelsport und voluminöse Camping-Artikel)	0,0777
Elektrowaren, Medien, Foto	• Elektrische Haushaltskleingeräte • Geräte der Unterhaltungs-Elektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen, bespielte Ton- und Bildträger • Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software • Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) • Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	0,1702
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien	• Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren und Bestecke • Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) • Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) • Haus- und Heimtextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidemeibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) • Vorhänge und Gardinen • Bettwaren (ohne Bettwäsche)	0,0888
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente: Unter diese Rubrik fallen folgende Sortimente:		Beschränkung in Summe auf: 0,0925
	• Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren • Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf • Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik • Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) • Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Beschränkung je Sortiment auf: 0,0185

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche je Warengruppe zulässig sind.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundencoilabläume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Grundstücksfläche in diesem Sinne ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Dorsten von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021) sind folgende nahversorgungsrelevante-, zentren- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente („Dorstener Liste") definiert:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätswaren
Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente:
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Bücher
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung und -wäsche, Miederwaren
Pelz- und Kürschnerwaren
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Sportbekleidung und -schuhe
Elektrische Haushaltskleingeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen), bespielte Ton- und Bildträger
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Uhren und Schmuck
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Musikinstrumente und Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren)
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:
Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel)
Matratzen und Lattenroste
Bilder- und Bilderrahmen, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Künstler- und Bastelbedarf
Fußbodenbeläge, Tapeten
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Rollläden, Rollos, Markisen
Kfz-Zubehör, Autoreifen
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindereizeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Ausnahmen: Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-Angelsport- und voluminöse Campingartikel)

Warengruppe	Geprüfte nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Sortimentsliste" von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021)	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl
Möbel, (einschl. Küchen, Büro- und Garten-möbel)	• Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel) • Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflage)	0,1480
Matratzen	• Matratzen und Lattenroste	0,0296
Bau- und Heimwerkerbedarf	• Bau- und Heimwerkerbedarf, Elektroinstallationsmaterial aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Klein-Eisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	0,0740
Sanitärwaren	• Nicht explizit benannt	0,0148
Gartenbedarf	• Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) • Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindereizeugnisse, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße)	0,0740
Zoobedarf	• Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter) • Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel)	0,0296
PC und Zubehör/Büroartikel mit überwiegend gewerblicher Orientierung	• Nicht explizit benannt	0,0148
Elektrogroßgeräte	• Elektrische Haushaltsgroßgeräte	0,0222
Fahrräder und Zubehör	• Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	0,0370
Sportgroßgeräte	• Sportgroßgeräte (inkl. Fitness-Geräte, Hantelbank)	0,0222
Großvolumige Campingartikel	• Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)	0,0148
Babybedarf und Kinderwagen	• Babybedarf, Kinderwagen	0,0222
Tapeten	• Tapeten aus der Rubrik Bodenbeläge, Tapeten	0,0037
Farben/Lacke	• Anstrichmittel aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisen-waren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	0,0037
Antiquitäten, Kunstgegenstände	• Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche	0,0074
Bilder und Bilderrahmen	• Bilder- und Bilderrahmen aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche	0,0074
Abgepasste Teppiche	• Teppiche (Einzelwaren), Brücken und Läufer	0,0074
Bodenbeläge/Teppiche	• Fußbodenbeläge aus der Rubrik Fußbodenbeläge, Tapeten	0,0074
Werkzeuge/Eisenwaren	• Metallkurzwaren, Kleineisen-Waren, Werkzeuge und Maschinen aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	0,0074
Lampen, Leuchten	• Lampen, Leuchten, Leucht-Mittel	0,0111

- Hunde, Ziten, Kamine
- Angelerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Babybedarf, Kinderwagen
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel)
- Elektrische Haushaltskleingeräte
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Teppiche

1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe, Büronutzungen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Dienstleistungseinrichtungen, Sportstätten und Fitnessstudios, Lagerflächen, Hausmeisterwohnungen und Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21a Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden.

2.3 Aufstellräume für Technik dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um max. 3,50 m überschreiten.

2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse bleiben die Flächen oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Gemäß Eintrag im Plan.

3.2 Ausdrangende Bauteile, die innerhalb der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugelassen sind, müssen zu den darunterliegenden Verkehrsflächen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einhalten.

3.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen-Geraden in Richtung Straße „Westwall" durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.

3.4 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragen. Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.Vm. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

5. Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.Vm. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Gemäß Eintrag im Plan.

6.2 Die südöstlich gelegene (im Bereich des Lippetorplatzes) mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einem eingeschränkten Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 39 und 172 in der Flur 49 Gemarkung Dorsten festgesetzt.

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

7.1 **Festsetzungen zum aktiven Schallschutz für das Sondergebiet**
Anlieferzonen sind baulich einzuhausen. Zufahrten zu einer Anlieferzone sind mit einem Rolltor oder einer vergleichbaren Vorkehrung nach außen abzuschirmen.

7.2 **Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das Sondergebiet**
Im sonstigen Sondergebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen sowie des Schiffahrtskanals des Wesel-Datteln-Kanals für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Ämter	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeigneter Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 In dem für Anpflanzung gekennzeichneten Bereich P1 ist eine Heckenstruktur mit Sträuchern aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten, mindestens 2-Reihig, anzupflanzen. Ferner ist mind. alle 10 m ein Baum II. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.
Darüber hinaus sind innerhalb des mit P1 gekennzeichneten Bereichs mindestens 3 Bäume I. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.

8.2 In dem für Anpflanzung gekennzeichneten Bereich P2 ist eine Heckenstruktur mit Sträuchern aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten, mindestens 2-Reihig, anzupflanzen. Ferner ist mind. alle 10 m ein Baum II. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.

8.3 Vorhandene Pflanzungen können bei den Pflanzfestsetzungen angerechnet werden, soweit sie den Vorgaben und Mindestanforderungen der in Ziffer 8.1 und 8.2 vorgegebenen Pflanzqualitäten entsprechen.

9. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Bauliche Nutzungen sind innerhalb der gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gewidmeten Flächen, innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum, nur zulässig, wenn deren Entwidmung stattgefunden hat.

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

10.1 **Fassaden**
Zulässiges Fassadenmaterial im sonstigen Sondergebiet SO ist Verblendmauerwerk und Putz. Ein anderes zweites Material – wie z.B. Naturstein, Zink, usw. – kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden.
Eine übergeordnete, vertikale Gliederung der Fassadenflächen ist vorzunehmen.

Klimageräte und sonstige technische Anbauten (z.B. Rohrleitungen) sind so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,3 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade. Hiervon ausgenommen sind Treppenräume.

10.2 **Dächer**
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe und Form dem Gebäude insgesamt, der Dachfläche und der Umgebung unterordnen. Flächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen einen Abstand von mind. 1,00 m von den Dachrändern und eine rechteckförmige Grundfläche aufweisen.

10.3 **Kragplatten, Vordächer und Markisen an öffentlichen Verkehrsflächen**
a) Feststehende Markisen sind nicht zulässig.
b) Vordächer und Markisen dürfen nicht über die gesamte Fassadenbreite geführt werden. Sie dürfen maximal 85% der Fassadenbreite einnehmen.
c) Das Briefe einer Markise hat der Breite eines Schaufensters zu entsprechen.
d) Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Glänzende Textilbezugsstoffe oder eine im Erscheinungsbild ähnliche Bespannung sind nicht zulässig. Leuchtfarben und reflektierende Farben sind nicht zulässig.
e) Kombinationen von Kragplatten, Vordächern und Markisen sind nicht zulässig.

10.4 **Werbeanlagen**
Die Werbeanlagensatzung der Stadt Dorsten (vom 23.09.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.12.2001) findet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor/Westwall" keine Anwendung.

Einzelne Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Haben mehrere Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Eingang, so ist in den Eingangsbereichen und an einer markanten Gebäudestelle jeweils zusätzlich eine einheitlich gestaltete Werbeanlage für alle Nutzungseinheiten zulässig. Die Größe und Gestaltung dieser Gemeinschaftswerbeanlage muss sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen. Eine Gemeinschaftswerbeanlage darf aus mehreren Einzelwerbeanlagen für jede Nutzungseinheit bestehen.

10.5 **Beleuchtung von Werbeanlagen**
Die Werbeanlagensatzung der Stadt Dorsten (vom 23.09.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.12.2001) findet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor/Westwall" keine Anwendung.

Werbeanlagen der jeweiligen Nutzungen dürfen beleuchtet und selbstbeleuchtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Lichtlichtanlagen an Fassaden ist nicht zulässig.

B. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen und Schutzbereiche
Die besonderen technischen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz der gem. Eintrag im Plan bestehenden Leitungen und deren Schutzabständen innerhalb des Plangebiets sowie die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber sind bei einer Bebauung des Plangebiets zu beachten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) sowie ortsfremden und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dorsten zu melden.
Zustand ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen
2.1 Die Aufnahme, Umlegung oder der Rückbau des Bestandes an Ver- und Entsorgungsleitungen hat unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Die besonderen technischen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz bestehender Leitungen sowie die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber sind bei einer Bebauung des Plangebiets zu beachten.
2.2 Es besteht gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem.

3. Wasserschutzzone
Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ufer Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

4. Höhenangaben
Die Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN) beziehen sich auf das Jahr 2016.

5. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf ausfergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Stadt Dorsten zu verständigen.

6. Bergbau
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
Für evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110ff BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7. Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Fürst Leopold" und „Julius", über dem auf Sole verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wenige", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Eisenerzfeldfeld „Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Altendorf-Gas".

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert – mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

8. Artenschutzmaßnahmen
8.1 An der Nord- und/oder Westfassade des neuen Einkaufszentrums sind mindestens 5 artgerechte Fledermausnistkästen auf der Fassade zu installieren bzw. in die Fassade baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Das Weiteren sind im nördlich- und westlich Plangebiet an den vorbeibenden Bestandsbäumen mindestens 5 artgerechte Fledermaus-nistkästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Im Rahmen zusammenhang zum Plangebiet sind mindestens zwei Habhöhlenbrutkästen für den Gartenschläfer zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
8.3 Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Rodungsarbeiten zeitlich tagrenzt durchzuführen. Die zu entsprechenden Gehölze sind außerhalb des Brutzeitraums der Avifauna (März - Mitte September) und vor Beginn der Winterschlafperiode der Fledermäuse (Oktober/November - März) durchzuführen. Abweichende Maßnahme sind artenschutzgutachtlich zu begleiten und zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Recklinghausen abzustimmen.

9. Altlasten und Bodenverunreinigungen
A 1: Chemische Reinigung Lippetor, Westwall 61 (4307/0930)
Im Untergeschoss des ehemaligen Lippetorcenters wurde eine chemische Reinigung betrieben. Bei Aushub- und Erdbauarbeiten ist auf nutzungsspezifische Verunreinigungen besonderes zu achten. Tiefbau- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

A 2: Rohöltankanlage am Wesel-Datteln-Kanal (KV 4307/8)
Das Tanklager wurde 1959 beantragt, eventuell aber nie errichtet. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

A 3: Tankanlage, ehemals Lippestraße 60 (KV 4307/13)
Die Tankanlage wurde 1929 errichtet und zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbeiten die Tanks und ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

A 4: Gerberei, ehemals Lippestraße 64 (4307/77)
Die Gerberei wurde von 1908 bis 1925 betrieben und ist zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbeiten ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

10. Grundwasser
Aufgrund der Vornutzung wird die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Sofern die Nutzung von Grundwasser aus tieferen Stockwerken vorgesehen ist, ist die Unbedenklichkeit zuvor gutachterlich nachzuweisen.

11. Löschwasserversorgung
Eine Löschwasserversorgung von mind. 1600 l / min (96 m³/h) ist im Plangebiet sicherzustellen. Ob im Einzelfall als erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im baurechtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungs- und Umweltamt der Stadt Dorsten, Halterner Straße 5 in 46286 Dorsten, eingesehen werden.

13. Pflanzenartenliste - Stadt Dorsten

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
*Ac