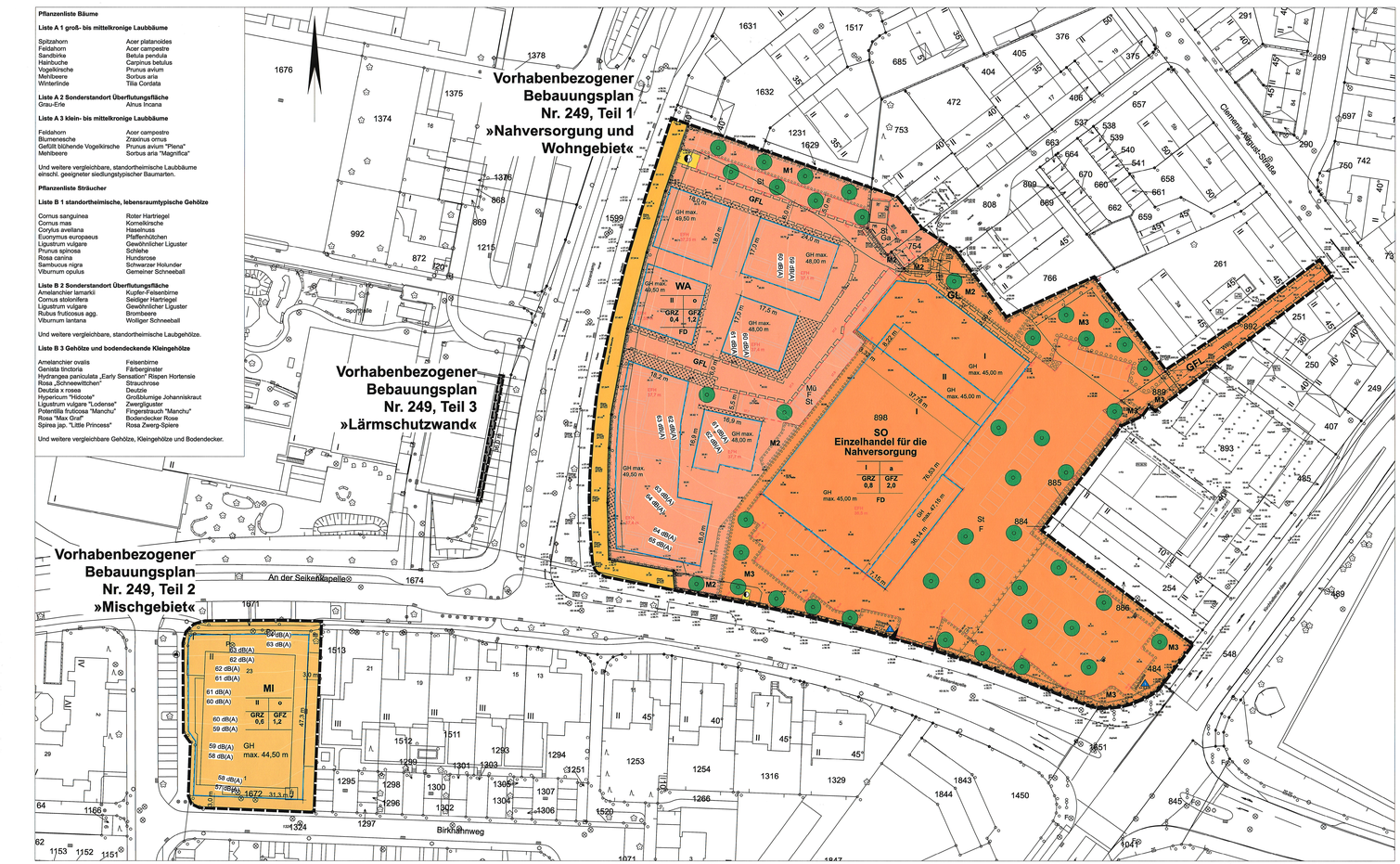

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 - 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung
§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

- GH max. 45,00 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (NHN) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Zweckbestimmung: St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- F — Fahrradstellplätze
- Mü — Mülltonnenstandort

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Grün-/Baumanteil
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GFL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Schallschutzwand — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Ausenlärmpegel — siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2
- 60 dB (A) — Außenlärmpegel

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB

- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Höhenlage
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB

- + 36,02 — Maximalhöhen der festgesetzten Erschließungsanlage (GFL gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bzw. Flächen für Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- EFH 37,25 — Minimalhöhen Erdgeschoss in m über NHN

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- FD — Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 20°)
- Standort für eine Werbetafel oder sonstige Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1)
- Vorgartenbereich

Kennzeichnungen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Kennzeichnung)

Nachrichtliche Darstellungen
- Städtebauliches Konzept
- Schutzzaun (siehe Hinweis Nr. 10)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.2.1 In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in dem Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Wettbüros sowie Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen sexuelle Dienstleistungen nachgefragt werden, nicht zulässig. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten, Sortimentsliste, Stand November 2017, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2.2 In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
In dem festgesetzten Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" ist folgende Nutzung zulässig: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Lebensmittelmarkt) und einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 900 m² und max. 1.700 m² . Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Zur Definition der zulässigen Sortimente wird die "Dorstener Liste" (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021, S. 68-70) genutzt.

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

2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Teile notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ernoht sich die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Attika.

2.3.2 Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche untergeordnete technische Einrichtungen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die technischen Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)
Die festgesetzte abweichende Bauweise in dem Sondergebiet ist wie folgt definiert:
Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen außer Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenstandorte unzulässig.
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze zunächst in Tiefgaragen nachzuweisen. Oberirdisch werden zusätzlich Besucherparkplätze geschaffen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 b BauGB)
Die vorhandene Bepflanzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Grün-/Baumanteil ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge zu den angrenzenden Wohnbaufläche.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-recht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Die mit GL bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Solarenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB wird für baulich geeignete Gebäude (gilt nicht für Nebengebäude, Garagen) festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen zu installieren sind. Ausnahmen von der Solarenergienutzung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

8. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Dachbegrünung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird für Gebäude, sowohl Haupt- als auch Nebenanlagen, mit Flachdach und geneigten Dächern (0 Grad – 20 Grad) festgesetzt, dass mindestens 50 % der baulich geeigneten Dachfläche flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). Die Dachbegrünung ist mindestens als extensives Gründach herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht mindestens 8 cm). Dachflächen mehrerer Gebäude und Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

8.2 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit Gehölzen der Liste A3 und B3 zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm, bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Auflage von mindestens 85 cm herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.3 Anpflanzen von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Laubbäume mit addquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit dürchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) entsprechend der nachfolgend zugeordneten Pflanzlisten zu pflanzen und mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen zu unterpflanzen:

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche «M1» sind entsprechend der Liste A 2 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 2 zu unterpflanzen.

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche «M2» sind entsprechend der Liste A 1 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 1 zu unterpflanzen.

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche «M3» und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze sind entsprechend der Liste A 3 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 1 zu unterpflanzen. Zu teengte Flächen können auch mit nicht standortheimischen Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen der Liste B 3 bepflanzt werden.

Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ auch unterhalb von Stellplatz- und Fahrspurbefestigung nach aktuellen FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauernaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Von der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden.

8.4 Anpflanzflächen
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen «M1-M3» sind mit Sträuchern der entsprechend zugeordneten Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene Vegetationsstrukturen sind soweit möglich in die Pflanzungen einzubinden. Die Pflanzung ist dauernaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche «M1» ist mit Gehölzen der Liste B 2 zu bepflanzen.

Die Flächen «M2» sind mit Gehölzen der Liste B 1 zu bepflanzen.

Die Flächen «M3» sind mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen der Listen B 1 und B 3 zu bepflanzen.

9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzwand
In der zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwand ist über die komplette Länge eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form der Errichtung einer Schallschutzwand in einer Mindesthöhe von 41,7 m über NHN (= mindestens 3,0 m über Grund) umzusetzen. Die Wand muss ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

9.2 Schalldämm- Maße
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gem. nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-2 2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planzeichnung dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß, $R'_{w,ges}$ in dB	L_a + 25	L_a - 30	L_a - 35

Maßnahmen einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

Ausnahmen von diesen Festsetzungen konnen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 (2018) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ein Bezug der Wohneinheiten erst zulässig, wenn die aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, siehe zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 9.1) vollständig hergestellt ist.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Höhen der Stellplatzanlage können bei Erdaushau um bis zu 20 cm unterschritten werden.

12. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

12.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Werbetafel) nur an der Stätte der Leistung und an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,00 m (42,5 m ü. NHN) und einer beidseitig nutzbaren Ansichtfläche von jeweils maximal 14 m² am Standort 1 und mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m (37,3 m ü. NHN) und einer beidseitig nutzbaren Ansichtfläche von jeweils maximal 1,0 m² am Standort 2 zulässig.

12.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen Werbeanlagen an Gebäuden höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite, jedoch maximal 8,00 m einnehmen.

12.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind als Werbeanlagen unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame),
b) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden.

12.4 Einfriedungen
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrs- bzw. Grünflächen angrenzen, nur als Laubhecken zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten. Zäune und offene Geländer aus Holz oder natürlichen Materialien bis zu einer Höhe von 1,0 m sind in Kombination mit einer Heckenpflanzung an den von der Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. Die Einfriedungen sind auf dem Grundstück eines jeden Baukörpers einheitlich auszuführen. Eingangstüren und -tore, die zu den Einfriedungen gehören, sind in derselben Art und Höhe auszuführen, wie die Einfriedung selbst.

12.5 Vorgärten/Eingangsbereiche
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind als Grünflächen wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für notwendige Zuwegungen zu den Eingangsbereichen benötigt werden. Schottergärten zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.

12.6 Stellplatzanlage
Auf der als Stellplatzanlage gekennzeichneten Fläche im Sonstigen Sondergebiet sind Überdachungen, beispielsweise durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie, aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 BauGB

Auf dem Grundstück befand sich eine Betriebstankstelle und ein Werkstattbereich. In den Voruntersuchungen wurden u.a. erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft festgestellt. Im Zuge der Baureifmachung wurden unter fachgutachterlicher Begleitung alle bekannten Öltanks entfernt, die Fläche entsiegelt und die bekannten Verunreinigungen weitestgehend entnommen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass geringfügige Verunreinigungen verblieben sind. Werden bei Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, sind die Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und die Stadt Dorsten zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern
Erste Bodenbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An dem Speicher 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dorsten oder der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß §§ 16 und 17 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Bergbau
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zweckdienliche eventuell notwendige Sicherungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

3. Altlasten
Für das Plangebiet können Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Dorsten abzustimmen.

4. Wiederverwendung des Bodenaushubs
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden.

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

6. Artenschutzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG
Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Gehölze hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbrüten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

7. Bepflanzung
Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauGB geahndet.

8. Durchwurzelbare Bodenschicht
Die durchwurzelbare Bodenschicht in den Grünflächenbereichen und Garten ist gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV herzustellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht.

9. Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Hofflächen
Für die Dachflächen und befestigten Hofflächen besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Hofflächen ist nicht zulässig.
Es dürfen keine Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, damit über die Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers keine Schwermetalle ins Grundwasser/Gewässer eingetragen werden. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigung für zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen aufgenommen werden.

10. Schutzstreifen
Der den Geltungsbereich überschneidende Schutzstreifen der in der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufenden Erdgashochdruckleitung ist von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

11. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht blendend sein. Die Lichtdichte von Werbeanlagen soll 100/ cd/m² nicht überschreiten. Die Auslechtung von Werbeanlagen soll möglichst wenig kurzwellige Blauanteile enthalten. Die wahrnehmbare Auseuchtung soll daher 6000 K nicht überschreiten.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen soll im Regelfall in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet sein. Ausgenommen ist der Betrieb der Werbeanlagen während der Öffnungszeiten, die als Hinweise auf Gewerbe oder Beruf am selben Ort dienen, z.B. Gastronomie, sowie Betrieb von Werbeanlagen während Sport- und Kulturveranstaltungen. Als weitere Ausnahmen gelten Werbeanlagen für systemrelevante Gewerbe, z.B. Apotheken-Notdienste, Krankenhäuser etc..
Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Es sind maximal vier Werbeanlagen (einschließlich einer Fensterfolierung) pro Werbeinhaber zulässig.

12. Ermittlung der Abstandsflächen
Zur Ermittlung der Abstandsflächen wird als unterer Bezugspunkt das künftige Geländeniveau angesetzt.

13. 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 45298 Dorsten, eingesehen werden.

Verfahrensnachweis

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 23.03.2021 nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Dorsten, 27. März 2024
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 25.03.2024 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Dorsten, 26.3.2024
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 27. März 2024
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
stadt. Baudirektor
Tiefbauamt
stadt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 27. Feb. 2024 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Dorsten, 27. März 2024
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 23.05.24 auf die Dauer eines Monats vom 11.06.24 bis 11.07.24 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Dorsten, 23. Mai 2024
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.09.24 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - in der vom [redacted] Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.
Dorsten, 06. Sep. 2024
Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 13.08.25 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dorsten, 20. Aug. 2025
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter



Kartengrundlage: © Fachdienst 62 Kreis Recklinghausen

STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 249 "Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1, 2 und 3"
~~Entwurf~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500
Gemarkung Dorsten
Flur: 67, 68

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzs vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 01.06.2022

Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Bestandteile: 2 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan — Blatt: 1
Planverfasser: post wellers + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA / SRL — Datum: 26.03.2024