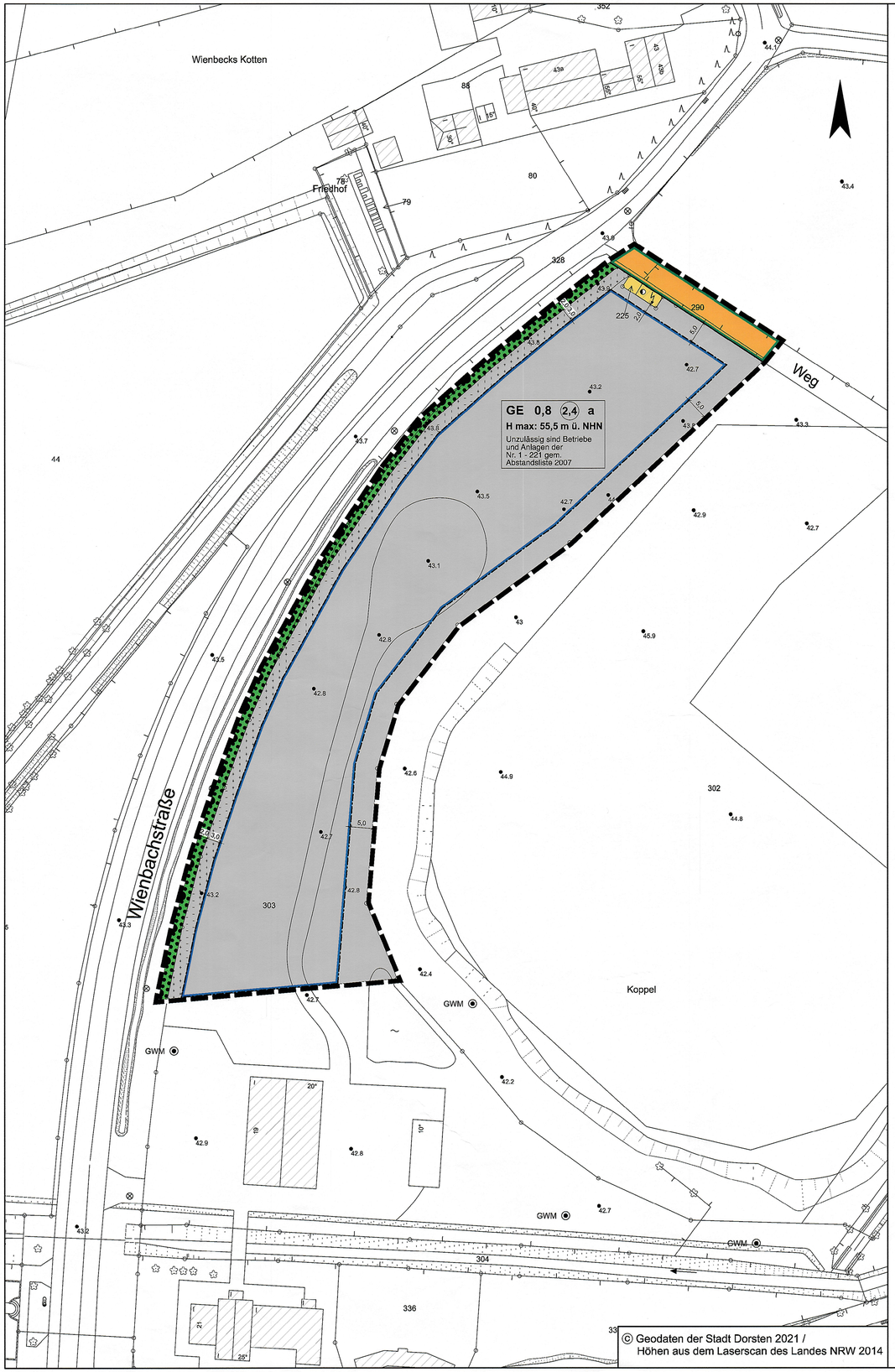


PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

(2,4) — Geschoßflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

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

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vorgartenbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

19 — Gebäude mit Hausnummer

Vorhandene Bäume

•36,5 — Vorhandene Höhe über NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Gewerbegebiet

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.

1.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Dorstener Liste unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gem. Dorstener Liste:
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung / Wäsche
- Haus– und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen etc.)
- Schuhe
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel (ohne Fahrräder, Reitsport-, Jagd-, Angelsport– und Campingartikel)
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier und Schreibwaren / Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschenkartikel / Glaswaren / Porzellan und Keramik / Hausrat
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte) Unterhaltungselektronik / Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren / Schmuck
- Lederwaren / Koffer / Taschen
- Musikalien / Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Dorstener Liste:
- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel, einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Pharmazeutika
- Schnittblumen / kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften / Zeitungen

1.4 Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sind unzulässig.

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

2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG, SPEICHERUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB wird für baulich geeignete Gebäude festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 50 % der Dachflächen zu installieren sind. Dachflächen mehrerer Gebäude und Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

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

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind bei baulich geeigneten Gebäuden (Dachneigung 0 bis 20 Grad) mindestens 25 % der Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation flächendeckend extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Substratstärke der durchwurzelten Schicht mind. 8 cm). Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

5.3 Innerhalb der Stellplätze auf privaten/öffentlichen Flächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Einzelbaum II. Ordnung (bspw. Feldahorn Acer campestre, Eberesche Sorbus aucuparia, Traubenkirsche Prunus padus oder Mehlbeere Sorbus aria) mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Innerhalb einer Stellplatzfläche sollen dabei max. zwei unterschiedliche Arten gepflanzt werden. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe von 6,0 m2 herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m3 auch unterhalb der Stellplatz- und Fahrspurbefestigung bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

5.4 PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.

6 EINGRIFFSREGELUNG
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Aus dem biöokologischen Flächenvergleich ergibt sich ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 27.390 Biotopwertpunkten. Das verbleibende Defizit von 27.390 Wertpunkten wird planextern in der Gemarkung Dorsten durch 1.233 Wertpunkte im Ökopool „Wellbruch" (Flur 8, Flurstück 122), 7.682 Wertpunkte im Ökopool „Deuten" (Flur 20, Flurstück 27) und 18.475 Wertpunkte im Ökopool „An der Kiesbahn" (Flur 80, Flurstück 339) ausgeglichen.

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 LWL Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind Gehölzrodungen sowie die Entfernung des im Plangebiet befindlichen Teiches nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
Winterverstecke von Amphibien (Steinmauern, Gesteinsbiotope, Holzstapel, Kompost-, Reisighaufen) sind nur während der Aktivitätsphase, d.h. im Zeitraum vom 01.04 bis zum 01.10 zu beseitigen.

3. LÖSCHWASSER
Im Plangebiet steht eine Löschwassermenge von ca. 2.000 l/min zur Verfügung. Für Betriebe, die einen höheren Löschwasserbedarf aufweisen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass das darüber hinaus erforderliche Löschwasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserteiche, Zisternen) bereitgestellt werden kann.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am ....25.02.20..... nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 17. Mai 2022
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 12.03.2021 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 12.05.22
städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 17. Mai 2022
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor
Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am ....5.11.21..... dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 17. Mai 2022
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 ....1.6.06.22..... auf die Dauer eines Monats vom ....2.6.06.22..... bis ....2.7.07.22..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

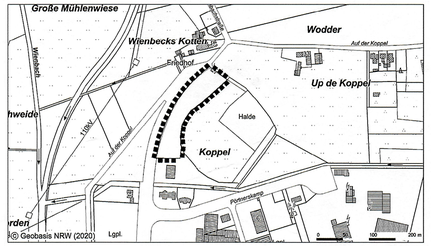
25 JUL 2022
Dorsten, 22.07.2022
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ....30.11.22..... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Dorsten, 07 DEZ. 2022
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ....02.03.23.. nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 06. März 2023
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan
Dorsten Nr. 255
"Gewerbegebiet Wienbachstraße / Dorstener Arbeit"

~~ENTWURF~~

2. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Wulfen
Flur: 17

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW.S 1086).

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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490).

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

Blatt: 1
Datum: 09.05.2022