

Bebauungsplan Dorsten Nr. 269

"Verlegung Lünsingskuhle"

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen - 1. Seite

Textliche Festsetzungen

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

1. In den Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - b) "Gewerbebetriebe aller Art" soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - c) Einzelhandelsbetriebe. Als Ausnahme kann der Einzelhandel mit Waren zugelassen werden, die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und durch den jeweiligen Betrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden. Die Verkaufsfläche muss in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Für nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente gemäß Dorstener Liste kann keine Ausnahme zugelassen werden.
Im Gl 1 ist eine Ausstellungsfläche für die dem angrenzenden Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter“ zugehörigen Sortimente Block- und Gartenhäuser, Carports und Überdachungen sowie Großspielgeräte ausnahmsweise zulässig.
 - d) Vergnügungsstätten.
 - e) Tankstellen.
2. In den Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. In den Industriegebieten sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

4. In den Flächen für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen (auch Zäune) nicht zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Insektenfreundliche Beleuchtung (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED mit niedrigem Blauanteil, zu verwenden. Die Beleuchtungskörper müssen nach unten strahlen, rundum geschlossen sein und sind so niedrig wie möglich zu installieren, um die Beleuchtung zu konzentrieren und Streulicht zu vermeiden. Die Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden.
6. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/ b (Flächen zum Anpflanzen/ für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie genehmigungsfreie Anlagen gem. § 62 BauO NRW nicht zulässig.

Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7. Für baulich geeignete Gebäude wird festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mind. 50 % der Dachflächen zu installieren sind. Dachflächen mehrerer Gebäude und Gebäudeteile auf einem Grundstück gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

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

8. Anpflanzflächen zur Gliederung des Gebietes
Innerhalb der mit "a" gekennzeichneten Anpflanzflächen ist eine dauerhafte "Niedrige Blumenwiese" aus Gras-Blumenwiese-Saatmischung (40-60 cm hoch, 1-2 schürige Mahd pro Jahr) herzustellen. Pro angefangene 40 m² Anpflanzfläche ist 1 Einzelbaum *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche) in einem Abstand von ca. 10 m mit adequate Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Ausfälle durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bebauungsplan Dorsten Nr. 269

"Verlegung Lünsingskuhle"

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen - 2. Seite

9. Baumpflanzungen innerhalb der privaten Verkehrsflächen

In den mit "b" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen ist pro 100 m² im Straßenraum/ Randstreifen mind. 1 Einzelbaum der I./ II. Ordnung (bspw. Ungarische Eiche *Quercus frainetto*, Säulenspitzahorn *Acer platanoides columnare*, Schmalkronige Mehlsbeere *Sorbus intermedia*) mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und Ausfälle durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Für jeden Baumstandort ist eine begrünte Baumscheibe von mind. 6 m² Größe herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12 m³ auch unterhalb der Befestigung bereitzuhalten.

10. Dachbegrünung

Bei baulich geeigneten Gebäuden sind mind. 50 % der Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (Dachneigung 0 bis 20 Grad) flächenhaft mit einer standortgerechten Vegetation 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.

11. Fassadenbegrünung

Ein Drittel der Fassadenfläche ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

12. Begrünung von Stellplätzen

Bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Flächen ist je angefangene 6 Stellplätze innerhalb dieser Flächen ein Einzelbaum II. Ordnung (bspw. Feldahorn *Acer campestre*, Amberbaum *Liquidambar styraciflua*, Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*, Mehlsbeere *Sorbus aria*) mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und Ausfälle durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Für jeden Baumstandort ist eine begrünte Baumscheibe von mind. 6 m² Größe herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12 m³ auch unterhalb der Befestigung bereitzuhalten. Innerhalb einer Stellplatzfläche sind max. zwei unterschiedliche Arten zu pflanzen.

Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13. Die gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Wiesenfläche) ist vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. Ersatzpflanzungen und Pflege sind mit den Fachabteilungen der Stadt Dorsten abzustimmen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Diese Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Diese Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

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

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. auf dem Grundstück oder am Gebäude des jeweiligen Betriebs zulässig. Am Gebäude befindliche Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässige Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (bspw. Werbepylon, Werbetafel) dürfen jeweils eine Breite von 5 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller freistehenden Werbeanlagen ist auf höchstens 5 m beschränkt.

Bebauungsplan Dorsten Nr. 269

"Verlegung Lünsingskuhle"

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen - 3. Seite - Dorstener Liste

Dorstener Liste

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, Sanitätsartikel
- 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)
- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Wohninrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
- Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneiderbedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-Angelsport- und voluminöse Campingartikel)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Elektrische Haushaltskleingeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen), 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

Bebauungsplan Dorsten Nr. 269

"Verlegung Lünsingskuhle"

Vorentwurf

Hinweise

Hinweise

1. Schutzstreifen der Gasleitung
Der Schutzstreifen von 5 Metern beidseitig der Gasleitung ist von baulichen Anlagen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
2. Artenschutz
Die Rodung und Freistellung der Flächen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollten die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum möglich sein, sind die betroffenen Flächen und Gehölze vor Durchführung der Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Brutnachweises sind die Arbeiten in diesem Bereich einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Anpflanzungen
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. Zerstörung festgesetzter Bäume, Sträucher und sonstiger 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. Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB mit einem Bußgeldverfahren gem § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.
5. Bodenverunreinigungen
Beim Auftreten von optisch und geruchlich auffälligem Material sind die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Stadt Dorsten zu informieren.
6. Bodendenkmäler und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler können u.a. sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt Dorsten als untere Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
7. Niederschlagsentwässerung
Es besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Hofflächen auf den Grundstücken ist nicht zulässig. Mit den Bauvorlagen ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
Es dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, damit keine Schwermetalle ins Grundwasser/ Gewässer eingetragen werden. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigungen für zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen aufgenommen werden.
8. Kampfmittel
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten zu verständigen.
9. Löschwasserversorgung
Eine Löschwasserversorgung von mindestens 3200 l / min ist in der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.
10. Private Zufahrten
Die Lage der privaten Zufahrten und Zugänge sowie deren Anschlusshöhen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Dorsten abzustimmen.