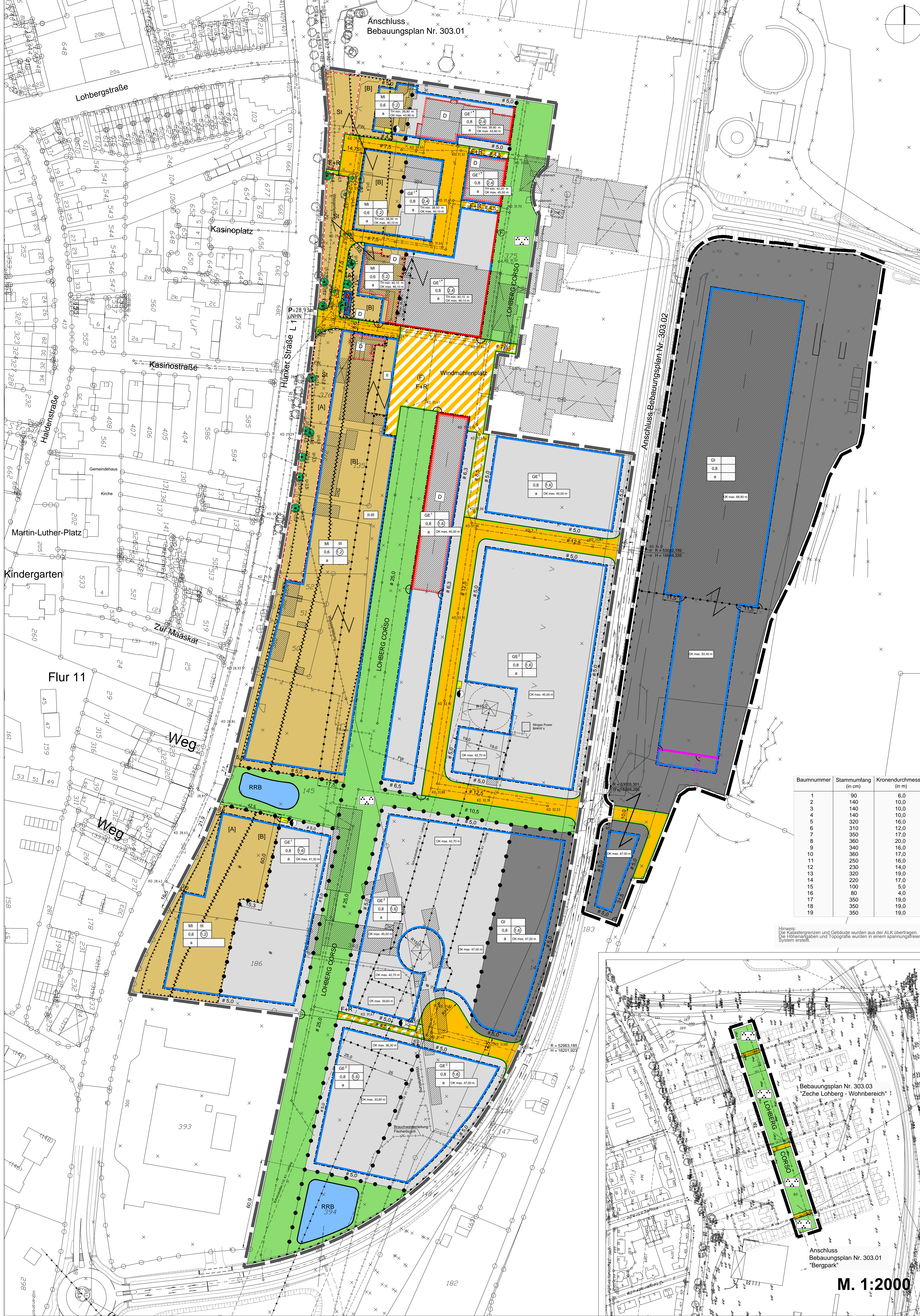
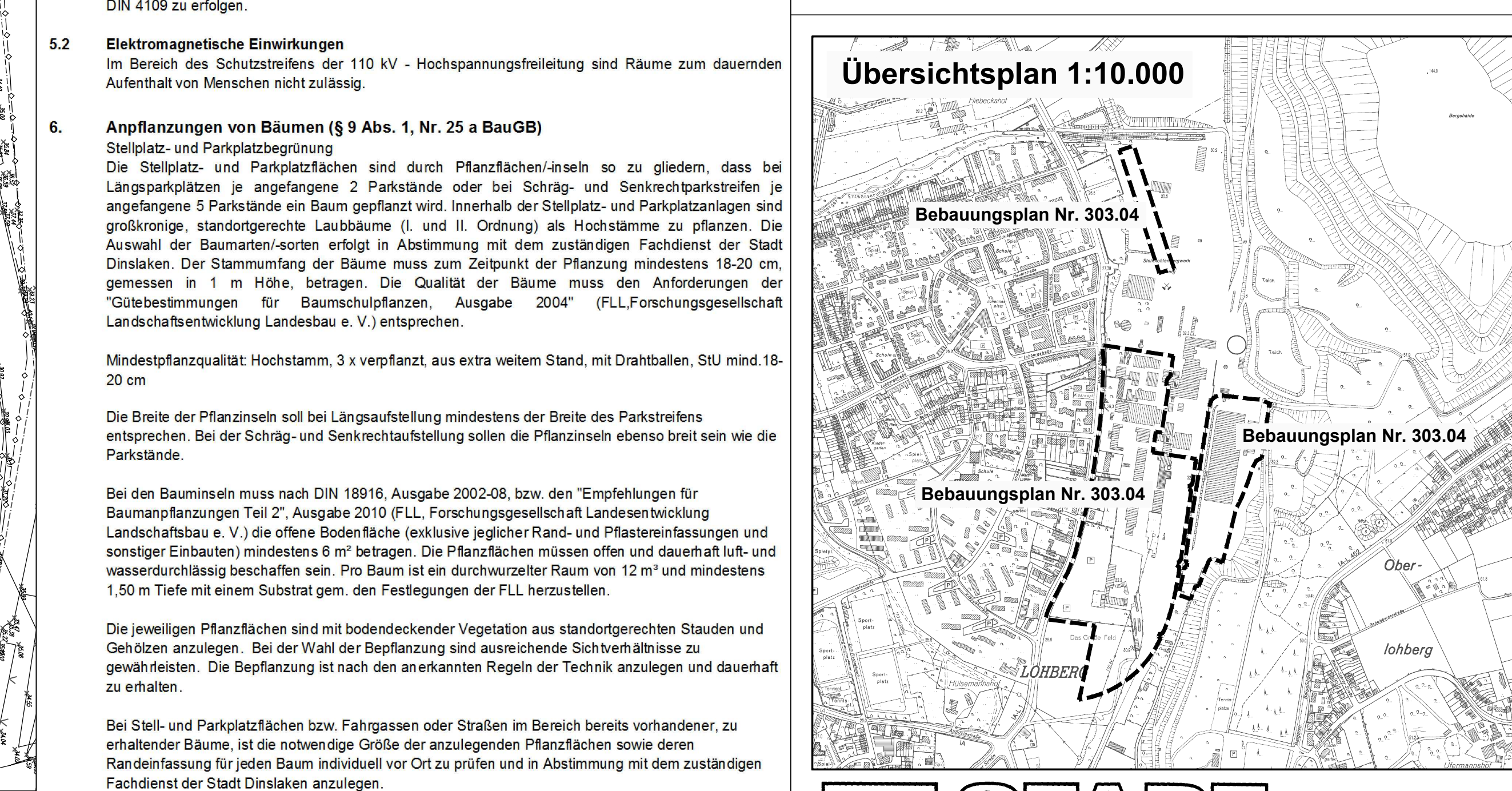


Bestandsdarstellung	Sonstige Festsetzungen und Abkürzungen	Nachricht. Übernahmen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise § 22 BauVO	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Sonstige Festsetzungen	Sonstige Planzeichen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsdarstellung</li> <li>Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer</li> <li>Höhepunkt</li> <li>Bestandsbaum</li> <li>Stammumfang in m</li> <li>Kronendurchmesser in m</li> <li>Wasserleitung, Brauchwasserleitung, Fließkanal, Regenwasserleitung, Abwasserleitung</li> <li>110kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen von 15,0 m</li> <li>Freiraum bezogen auf die Mastarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regenwasserkanal (besetzt)</li> <li>Schmutzwasserkanal (besetzt)</li> <li>Regenwasserkanal (geplant)</li> <li>Schmutzwasserkanal (geplant)</li> <li>Kanaldeckelhöhe in m ü. NNH</li> <li>Zugehörigkeitsymbol</li> <li>Geradheitszeichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturländereien), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB</li> <li>Umgebung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mi Mischgebiet § 6 BauVO</li> <li>GE<sup>1</sup> Gewerbegebiet § 8 BauVO</li> <li>GI Industriegebiet § 9 BauVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Z) Zahl der Vollgeschosse § 16 BauVO</li> <li>II-H) Zahl = Höchstmaß § 16 BauVO</li> <li>II-L) Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse § 15 BauVO</li> <li>GRZ) Geschossflächenzahl (GRZ) § 19 BauVO</li> <li>GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauVO</li> <li>OK-H) Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauVO (Bezugspunkt Normalhöhenpunkt)</li> <li>OK-L) Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß § 16 BauVO (Bezugspunkt)</li> <li>TH-H) Höhenbezugspunkt</li> <li>F) Höhenbezugspunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) abweichende Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>offentliche Straßenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>F+R Fuß- und Radweg</li> <li>Stellenbesetzungsgrenze</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünflächen öffentlich § 9 (1) Nr. 15 BauGB</li> <li>Zweckbestimmung: Parkanlage</li> <li>Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB</li> <li>Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB</li> <li>Zweckbestimmung: Trafostation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB</li> <li>Regenrückhalte-/Versickerungsbecken</li> <li>Umgrünung von Flächen für Stelplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB</li> <li>Stelplätze</li> <li>Mit Fahrricht zugunsten der RAG AG zu betriebl. oder sonstigen Zwecken § 9 (1) Nr. 21 BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes</li> </ul>



- ### I. Textliche Festsetzungen
- #### A. Textliche Festsetzungen nach BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Mischgebiet Mi gem. § 6 BauVO**
      - Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauVO
      - Gartenbaubetriebe gem. § 2 Abs. 2, Nr. 6 BauVO sind unzulässig.
    - Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. Abs. 9 BauVO**
      - Nachfolgende Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig:
        - Werbungs- und Spielstätten
        - Einrichtungen, die der Vorführung von Filmen mit pornographischen Inhalten (Pornokinos) oder der Darbietung sexueller Handlungen (Peepshows) dienen.
    - Gewerbegebiete GE 1-2 gem. § 8 BauVO**
      - Werbungs- und Spielstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Nr. 1-199 der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
      - Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsliste V (Bj. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Emissionsgrenzen der Abstandsliste V ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
    - Gewerbegebiete GE 2 gem. § 8 BauVO**
      - Werbungs- und Spielstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Nr. 1-160 der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
      - Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsliste V (Bj. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Emissionsgrenzen der Abstandsliste V ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
  - Industriegebiete GI gem. § 9 BauVO**
    - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVO**
      - Einzelhandelsbetriebe sind in den Industriegebieten GI nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an Einzelhändler gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind.
    - Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauVO**
      - Wohnungen für Aufwirts- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauVO sind in den Industriegebieten GI unzulässig.
    - Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. Abs. 9 BauVO**
      - Nachfolgende Vergnügungsstätten sind in den Industriegebieten GI unzulässig:
        - Werbungs- und Spielstätten
        - Einrichtungen, die der Vorführung von Filmen mit pornographischen Inhalten (Pornokinos) oder der Darbietung sexueller Handlungen (Peepshows) dienen.
    - Industriegebiet**
      - Gem. § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauVO wird festgesetzt, dass in den mit GI gekennzeichneten Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsliste I - V (Bj. Nr. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.
- Anmerkung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.5 - 1.2.6 und 1.3.4: Die Abstandsliste 2007 zum Referenzdatum des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 05.05.2007 (MfU/NV) S. 455 "Abstandsliste Industrie- bzw. Gewerbebetriebe und Wohngebiete im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslisten)" kann bei der Stadt Dinslaken eingesehen werden oder auf der Internetseite des Ministeriums ([www.umwelt.nrw.de](http://www.umwelt.nrw.de)) unter "Umwelt" / Publikationen eingesehen und heruntergeladen werden.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH und OK)**
    - Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in m über Normalhöhenpunkt (NNH) festgesetzt. Als Traufhöhe TH gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Dachkante. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante OK in m über NNH festgesetzt. Die OK ist der oberste Gebäudeabschluss (bei Flachdächern = Oberkante Attika; bei geneigten Dächern = Dachfirst).**
    - Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen können durch untergeordnete Bauteile (bzw. bauteile Anlagen, z.B. Schuppenschrägen, Lüftungsaufsätze) auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,50 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen Dachfläche freigesetzt sowie zurücktreten wie sie selbst hoch sind.**
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
    - In den Mi-, GE- und GI-Gebieten wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauVO dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.
  - Mit Fahrrichtens betastete Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**
    - Die mit dem Symbol (F) gekennzeichneten Flächen (Windmühlplatz, Teilabschnitt Lohberg-Corso) werden mit einem Fahrricht zugunsten der RAG AG belastet. Dieses dient der Zugänglichkeit des Bereichs Schacht 1 und Schacht 2 zur Sicherung der Gubenwasserregulierung.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Pasivier Schallschutz**
      - Innenhalb der Fläche (A) sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmwirkungen der Höner Straße entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches (IV) der DIN 4109 zu treffen.
      - Innenhalb der Fläche (B) sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmwirkungen der Höner Straße entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches (III) der DIN 4109 zu treffen.



<p>Für die techn. Richtigkeit des Planentwurfs und für die geometrische Endgültigkeit der Plandarstellung</p> <p>sowie</p> <p>für die Anfertigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus diesem Blatt, dem Nebensatz und der Begründung.</p> <p>Dinslaken, den 23.08.2012</p> <p>Der Bürgermeister Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung I.A.</p>	<p>Für den Entwässerungsentwurf.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister Fachdienst Tiefbau I.A.</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit zum Kataster wird bescheinigt. Der im Liegenschaftskataster fehlende Gebäudebestand wurde nach amtlichen Lageplänen und durch Luftbildauswertung ergänzt. Die Planunterlagen gliedern sich geodätisch rechtlich, soweit dies für den Planinhalt notwendig ist.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister Fachdienst Tiefbau I.A.</p>	<p>Der Planungs- Umwelt-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.02.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 30 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303.04 beschlossen.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister I.V.</p>	<p>Der Planungs- Umwelt-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.09.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 30 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303.04 beschlossen.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister I.V.</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Bestandsangaben mit § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom einschließlich öffentlich auslegen.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister I.V.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 303.04 ist vom Rat am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister I.V.</p>	<p>Der Hinweis auf die Bereithaltung des Planes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt bekannt gemacht worden.</p> <p>Dinslaken, den</p> <p>Der Bürgermeister I.V.</p>
<p><b>7. Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)</b></p> <p>Die Stelplatz- und Parkplatzbegrenzung</p> <p>a) Die Regenwasserkanäle sind durch Planflächen (nach so zu gliedern, dass bei Längsprofilen je angelegte 2 Parkstände oder bei Schräg- und Senkrechtkanälen je angelegte 5 Parkstände ein Baum gepflanzt wird) innerhalb der Stelplatz- und Parkplatzanlagen sind großblättrige, standortgerechte Laubbäume (I. und II. Ordnung) als Hochstämme zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst der Stadt Dinslaken. Der Stammumfang der Bäume muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18,0 cm gemessen in 1 m Höhe betragen. Die Qualität der Bäume muss den Anforderungen der "Gütekriterien für Baumschulplätzen, Ausgabe 2004" (FLL/Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landeskunst e.V.) entsprechen.</p> <p>Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, StU mind. 18,20 cm</p> <p>Die Breite der Pflanzinseln soll bei Längsaufstellung mindestens der Breite des Parkstreifens entsprechen. Bei der Schräg- und Senkrechtaufstellung sollen die Pflanzinseln ebenso breit sein wie die Parkstände.</p> <p>Bei den Baumrinsen muss nach DIN 18916, Ausgabe 2002/08, bzw. den "Empfehlungen für Baumempfangungen Teil 2", Ausgabe 2010 (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landeskunst e.V.) die offene Bodenfläche (exklusive jeglicher Rand- und Pfostenbefestigungen und sonstiger Einbauten) mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Die Pflanzflächen müssen offen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässig beschaffen sein. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m<sup>2</sup> und mindestens 1,50 m Tiefe mit einem Substrat gem. den Festlegungen der FLL herzustellen.</p> <p>Die jeweiligen Pflanzinseln sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden und Gehölzen anzulegen. Bei der Wahl der Bepflanzung sind ausreichende Sichtweiten zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei Stell- und Parkplatzflächen bzw. Fahrgassen oder Straßen im Bereich bereits vorhandener, zu erhaltender Bäume, ist die notwendige Größe der anzulegenden Pflanzinseln sowie deren Randentlastung für jeden Baum individuell vor Ort zu prüfen und in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst der Stadt Dinslaken anzulegen.</p>							
<p><b>8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)</b></p> <p>Außerhalb des Planbereiches werden nachfolgende Maßnahmen mit Kompensationsfunktion für Eingriffe in Wald festgesetzt. Die räumliche Lage ist der Karte-Nr. 3 des Umweltberichts zu entnehmen.</p> <p>Gemarkung Hiesfeld, Flur 14, Flurstück 147, teilweise und 183, teilweise (2.471 m<sup>2</sup>)</p> <p>Gemarkung Hiesfeld, Flur 14, Flurstück 371, teilweise (2.175 m<sup>2</sup>)</p> <p>Auf den vorgenannten Flächen von insgesamt 4.646 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung eines geschlossenen, naturnahen, arten- und strukturreichen Gehölzbestandes vorzunehmen. Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten Laubbäumen.</p>							

## STADT DINSLAKEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 303.04

#### Zeche Lohberg - Zentral-, Gewerbecluster u. Lohberg Corso

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 303.04

Die Satzung besteht aus:  
- dem Bebauungsplan Nr. 303.04 und  
- dem Nebensatz mit der Festlegung der Straßen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.04.1989 (BGBl. I S. 404)

Bauleitplanungsgesetz (BLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1989 (BGBl. I S. 404)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2006 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 22.10.2011 (GV. NRW. S. 779)

Abwägungsrichtlinien (AWR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2011 (BGBl. I S. 1009)

Maßstab: 1:1000      Gemarkung: Hiesfeld      Flur: 1