Bestandsdarstellung

- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliches Gebäude mit Hausnummern
- Gebäude
- Hauptgebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 83 Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen und Abkürzungen

- Parallelität
- RW Regenwasserkanal (Bestand)
- SW Schmutzwasserkanal (Bestand)
- Fließrichtung
- P = 29,95 m ü. NHN Höhe des Bezugspunktes in m über Normalhöhennull (NHN) Kanaldeckel Nr. 2591

Nachrichtl. Übernahmen

Kennzeichnungen

- 0000 Blindgängerverdachtspunkte mit Punktnummern
- Ehemalige militärische Stellung

Festsetzungen die im Plan neu getroffen werden

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- SO Sonstige Sondergebiete § 11 (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- (3,0) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- 10,0 Baumassenzahl (BMZ) § 21 BauNVO
- GHmax. Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull) § 18 BauNVO

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
MI	0,6	(1,2)	
SO 1	0,8	(2,4)	(10,0)
SO 2	0,8	(2,4)	(10,0)

Bauweise

- a Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung § 22 BauNVO

Baulinien und Baugrenzen

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

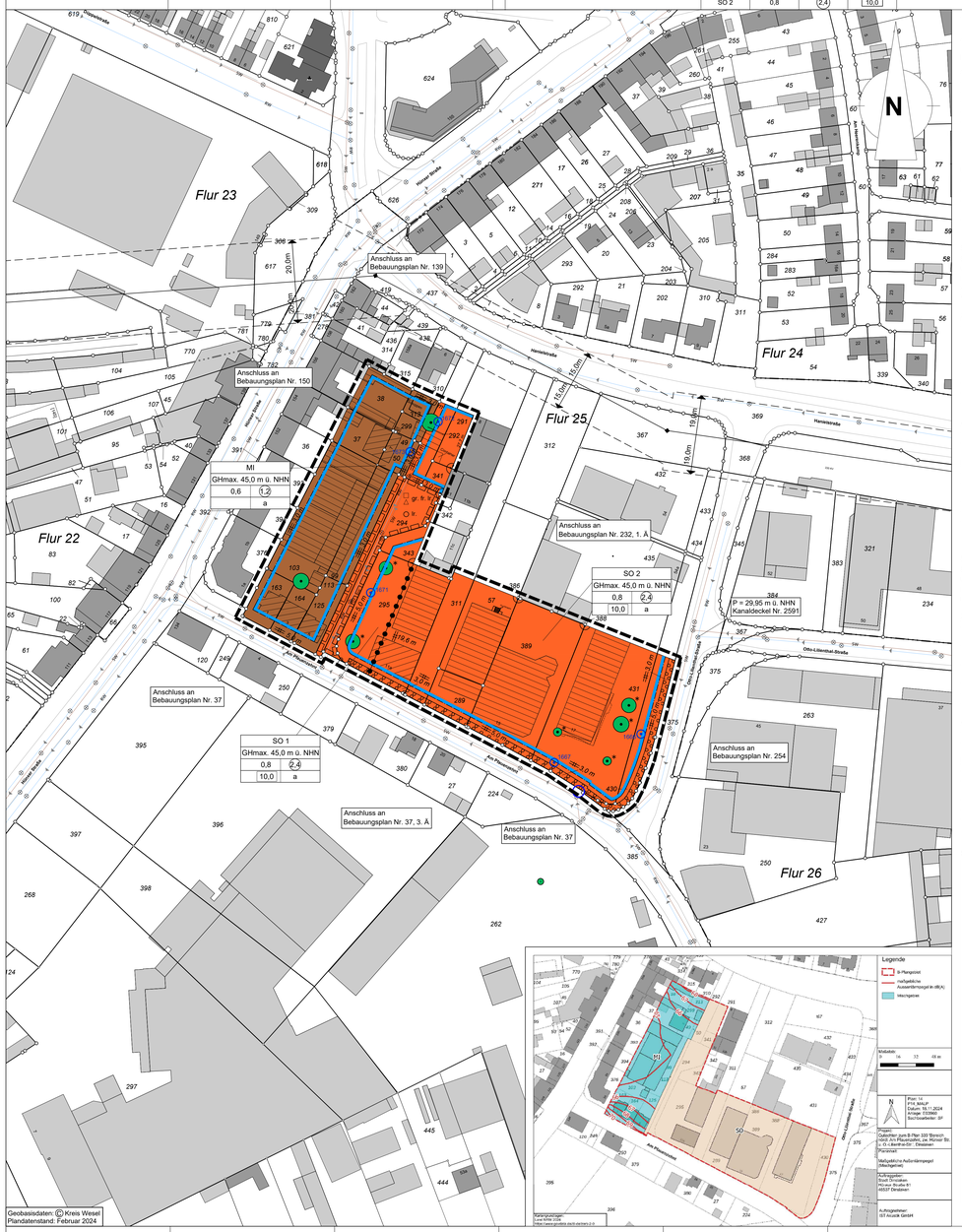
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Versorgungsträger
- Anlieger
- Stadt Dinslaken
- fr. Fahrrecht
- gr. Gehrecht
- lr. Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Befristete Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unzulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet für den großflächigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe

Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten oder nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
  - Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen je Betrieb maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 200 m^2, einnehmen.
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows,
- Tankstellen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sogenannte Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).

Sonstiges Sondergebiet SO 2 (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet für den großflächigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe

Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten oder nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
- Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen je Betrieb maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 200 m^2, einnehmen.
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows,
- Tankstellen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sogenannte Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).

Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente *	Nicht zentralrelevante Sortimente **
- Augenoptik - Bekleidung (ohne Sportbekleidung) - Bücher - Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände - Elektrokleingeräte - Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz - Glas/Porzellan/Keramik - Haus-/ Bett-/ Tischwäsche - Haushaltswaren (Hausrat) - Kurzwaren/ Schneiderei-bedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) - Musikinstrumente und Musikalien - Neue Medien/ Unterhaltungselektronik - Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren - Parfümartikel und Kosmetika - Pharmazeutische Artikel (Apotheke) - Schuhe, Lederwaren - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) - Uhren/ Schmuck	- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) - (Schnitt-) Blumen - Zeitungen/ Zeitschriften	- Baumarktsortiment im engeren Sinn - Bettwaren - Campingartikel (ohne Campingmöbel) - Elektrogroßgeräte - Erotikartikel - Fahrräder und Zubehör - Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) - Kinderwagen - Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) - Lampen/ Leuchten - Matratzen - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) - Pflanzen/ Pflanzartikel - Sportgroßgeräte - Teppiche (Einzelware) - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung) - Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln

* gleichzeitig auch zentralrelevant
** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend

Annexhandel
Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes im Rahmen des Annexhandels, sind auch für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sobald und soweit folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet.
- Die Verkaufsfläche ist im betrieblichen Zusammenhang errichtet.
- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb umsatzmäßig deutlich untergeordnet.
- Es besteht eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb.
- Es werden im überwiegenden Maß selbst hergestellte bzw. selbst weiterverarbeitete Waren veräußert oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebes) können als branchenübliches Zubehör betrachtet werden bzw. stehen im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung.

Die Verkaufsflächenobergrenze mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Annexhandels darf je Betrieb maximal 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 200 m^2 einnehmen.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 45,0 m über Normalhöhennull (NHN).

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO):
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dinslaken und der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind:
- Gebäude in beliebiger Länge
- einseitige Grenzbebauung
- Bebauung mit beidseitigen Abstandsflächen
- beidseitige Grenzbebauung

Die landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

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

5.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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 4109-1 (2018-01) erfüllen.

5.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 25	La - 30	La - 35

Mindestens 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;
Die maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde dargestellt.

5.3 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.

5.4 An Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A)) tags sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbarer Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

5.5 Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.6 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

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

6.1 Die festgesetzten Flächen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Am Pfauenzehnt, Otto-Lilienthal-Straße) sind in einer Tiefe von mindestens 3 m gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächig zu begrünen und zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzliste der Festsetzung 6.5 ist zu beachten.

Von dieser Begrünungspflicht ausgenommen sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Stellplatzflächen des Flurstückes 295 (Gemarkung Dinslaken, Flur 25, Am Pfauenzehnt 11a) sowie die bauordnungsrechtlich genehmigten Präsentationsflächen des Flurstückes 389 (Gemarkung Dinslaken, Flur 25, Am Pfauenzehnt 15) für die Dauer der Gültigkeit der entsprechend erteilten Genehmigung.

6.2 Unterbrechungen dieser Begrünung durch Zufahrten und Zugänge dürfen insgesamt nicht mehr als 50 % der straßenseitigen Grundstückslänge in Anspruch nehmen. Je werbender Betrieb ist nur eine Werbeanlage im Sinne des § 10 BauO NRW 2018 innerhalb der benannten Begrünung zulässig. Werbeanlagen von Betrieben, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässig sind, sind innerhalb der Begrünung unzulässig. Die Errichtung von Müllplätzen, Garagen oder Stellplätzen innerhalb der benannten Begrünung sind unzulässig.

6.3 Insgesamt sind 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächig zu begrünen und zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen.

6.4 Die Flächen der Festsetzung 6.1 sind in den Anteil der Festsetzung 6.3 einzurechnen.

6.5 Bei der Umsetzung der Begrünung nach den Festsetzungen 6.1 und 6.3 sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Straßenbäume

Acer campestre	'Elsrijk' Kugel-Feldahorn
Acer platanoides	'Cleveland'/'Emerald Queen' Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Malus in Sorten	
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	'Chanticleer' Stadtbirne
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata	'Greenspire'/'Rancho' Stadtlinde

Sträucher Hecken

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Elaagnus angustifolia	Ölweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.6 Dachbegrünung

6.6.1 Alle Dachflächen von Neubauten oder Anbauten an bestehende Gebäude sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden, sind alle Dachflächen ebenfalls vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon sind Baumaßnahmen ausgenommen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorzunehmen sind.

6.6.2 Die Dachbegrünung muss den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Die Mindeststärke des Substrates beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode wiederherzustellen. Die Herstellung der Begrünung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

6.6.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen ist vollflächig mindestens extensiv mit der zuvor genannten Mindeststärke zu begrünen.

6.6.4 Sofern eine nachträgliche Begrünung bestehender Dachflächen aufgrund baulicher, technischer oder statischer Anforderungen im Einzelfall unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, sind alternative Begrünungen nachzuweisen oder herzustellen. Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 25 m^2 nicht hergestellter Dachbegrünung
- a. ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder zu pflanzen
- b. oder eine mindestens 10 m^2 große mit Sträuchern geschlossen begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder herzustellen
- c. oder eine bodengebundene geschlossene Begrünung der Gebäudefassade auf einer Länge von mindestens 5 m nachzuweisen oder anzulegen.

6.6.5 Die Ersatzbegrünungsmaßnahmen der Festsetzung 6.6.4. sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode wiederherzustellen. Sie können nicht mit den Begrünungsfestsetzungen 6.1 bis 6.4 verrechnet werden und sind insofern zusätzlich zu erbringen. Die erstmalige Anlage muss im Zuge der Baumaßnahme vorgenommen werden und ist innerhalb von 12 Monaten nach Baufertigstellung gegenüber der Stadt Dinslaken nachzuweisen.

6.6.6 Leichtbauhallen sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Die Ersatzbegrünungsmaßnahmen der Festsetzung 6.6.4. sind für Leichtbauhallen in Bezug auf die Größe ihrer Dachfläche verpflichtend anzuwenden. Festsetzung 6.6.5. bleibt unberührt.

6.7 Die Umsetzung der benannten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Stadt Dinslaken anzuzeigen.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.2 Die in der Planzeichnung mit * markierten festgesetzten Bäume sind so lange zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen, bis ihre dauerhafte Entfernung zur Realisierung einer notwendigen, auf ihren Standort angewiesenen baulichen Nutzung unabwendbar wird (zeitlich begrenzte Bestandssicherung von vorhandenem Bewuchs).

7.3 Maßnahmen in Bezug auf die Festsetzungen 7.1 (Abgang und Ersatz) und 7.2 (Abgang, Ersatz, Entfernung) sind der Stadt Dinslaken bei deren Eintritt bzw. vor deren Durchführung anzuzeigen.

Kennzeichnung

Bergbau
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein Sa", sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI". Ferner liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas". Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung". Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird zusätzlich verwiesen.

Kampfmittel
Für das gesamte Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Stellung). Die fünf innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Blindgängerverdachtspunkte sowie die militärische Stellung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In einem Umkreis von 10,0 m um die Blindgängerverdachtspunkte dürfen vor der Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Erdarbeiten erfolgen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau (vergleiche Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbarer Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

5.5 Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.6 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwassergefahren, Hochwasserrisiken (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Alle in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Flächen, die bei einem seltenen oder extremen Hochwasser überflutet werden, sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dazu zählen weite Teile des Plangebietes. Bei einem Hochwasserszenario HQextrem, welches einen Deichbruch und den Ausfall der Pumpwerke voraussetzt, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Hochwassersstand von bis zu 0,5 m zu rechnen. Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sogenanntes Jahrtausendhochwasser). Die Bauherren sind gehalten, die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan und die Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.hochwasserkarten.nrw.de zu beachten. Das Kartenwerk kann auch bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26. September 2023; sie findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse), sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Sofern sich im Verlauf der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten ergeben, sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, wenn eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen dazu sind im Internet im Fachinformationssystem Geschützter Arten in Nordrhein-Westfalen zu finden.

Einige Bestandsgebäude weisen geeignete Einfluglöcher und Hohlräume vor allem für Stare und Mauersegler auf. Ebenso auch für Sperlinge und Zwergfledermäuse auf. Eine Besiedelung durch Vögel ist wegen der vorhandenen Kotspuren an den Gebäuden zu erkennen. Bei Gebäudesanierungen oder -abrissen, die einen Nistplatzverlust bedeuten würden, sind Ausgleichsmaßnahmen durch das An-bringen von Nistkästen für Mauersegler, Stare und Zwergfledermäuse notwendig, um lokale Populationen zu erhalten. Vor baulichen Maßnahmen oder der Beseitigung von Gehölzen, die einen Nistplatzverlust planungsrelevanter Arten bedeuten würden, ist eine genaue Art- und Bestandserfassung durchzuführen, welche die Anzahl und den Typ an Ersatznistkästen bzw. Ersatzquartieren ermittelt. Durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) können Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz während der Bauphase vermieden werden.

Vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten ist eine Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen dennoch geschützte Arten angetroffen, sind unmittelbar die Biologische Station im Kreis Wesel oder die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Tiere sind fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Ein Abriss von Gebäuden bzw. Baumfällungen soll im September bzw. Oktober eines Jahres erfolgen. Der Rückschnitt und die Beseitigung von Gehölzen soll außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vom Zeitfenster März bis Mitte April ist abzusehen, da von einer Beeinträchtigung der Brutvögel auszugehen ist.

Entwässerung
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Insbesondere wird empfohlen, in diesem Kontext die Bereiche der festgesetzten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen (Am Pfauenzehnt, Otto-Lilienthal-Straße) auf ihre Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

Vor dem Bau der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Untergrund bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gewerbebetriebe haben eine eventuell erforderliche Vorbehandlung des anfallenden Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Dinslaken abzustimmen.

Wasserbehördliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Folgende Benutzungen des Gewässers erfordern eine wasserbehördliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG, welche bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen sind:
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (bspw. Mulden oder Rigolen)
- Die Entnahme von Grundwasser (bspw. Grundwasserhaltung)
- Die Nutzung von Erdwärme

Starkregen
Das Plangebiet ist gemäß der Starkregenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) und der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dinslaken bei einem extremen Starkregenereignis teilweise von Hochwasser betroffen. Die Eigentümer haben bei der Nutzung ihres Grundstücks die von den prognostizierten Überflutungen ausgehenden potenziellen Gefahren zu beachten. Jeweils aktuelle Informationen dazu sind im Geoportal des BKG bzw. im Geoportal Niederrhein abzurufen oder bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden einsehbar.

Grundwasser
Bei der Planung und Errichtung von Bauvorhaben ist der jeweils aktuelle mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten.
Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" maßgeblich.

Vor dem Einbau von Recyclingmaterial ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoffv) zu entsprechen.

Archäologische Bodenfunde
Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen (Tiefbau und Hochbau) zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten unmittelbar anzuzeigen (Tel.: 02801-776290, Fax 02801-7762933). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird verwiesen.

Technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art, können diese bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (m ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. NHN beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die maximale Gebäudehöhe von 45,0 m ü. NHN entspricht einer relativen Höhe von ca. 15,0 m über dem gemittelten Geländeniveau.

Bestehendes Ortsrecht
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise:
- Bebauungsplan Nr. 37 (Hünxer Straße - Kleiststraße) vom 24. Juli 1970
- Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung (Kleist-/ Hünxer Straße/ Am Pfauenzehnt) vom 22. Juni 1981
- Beb