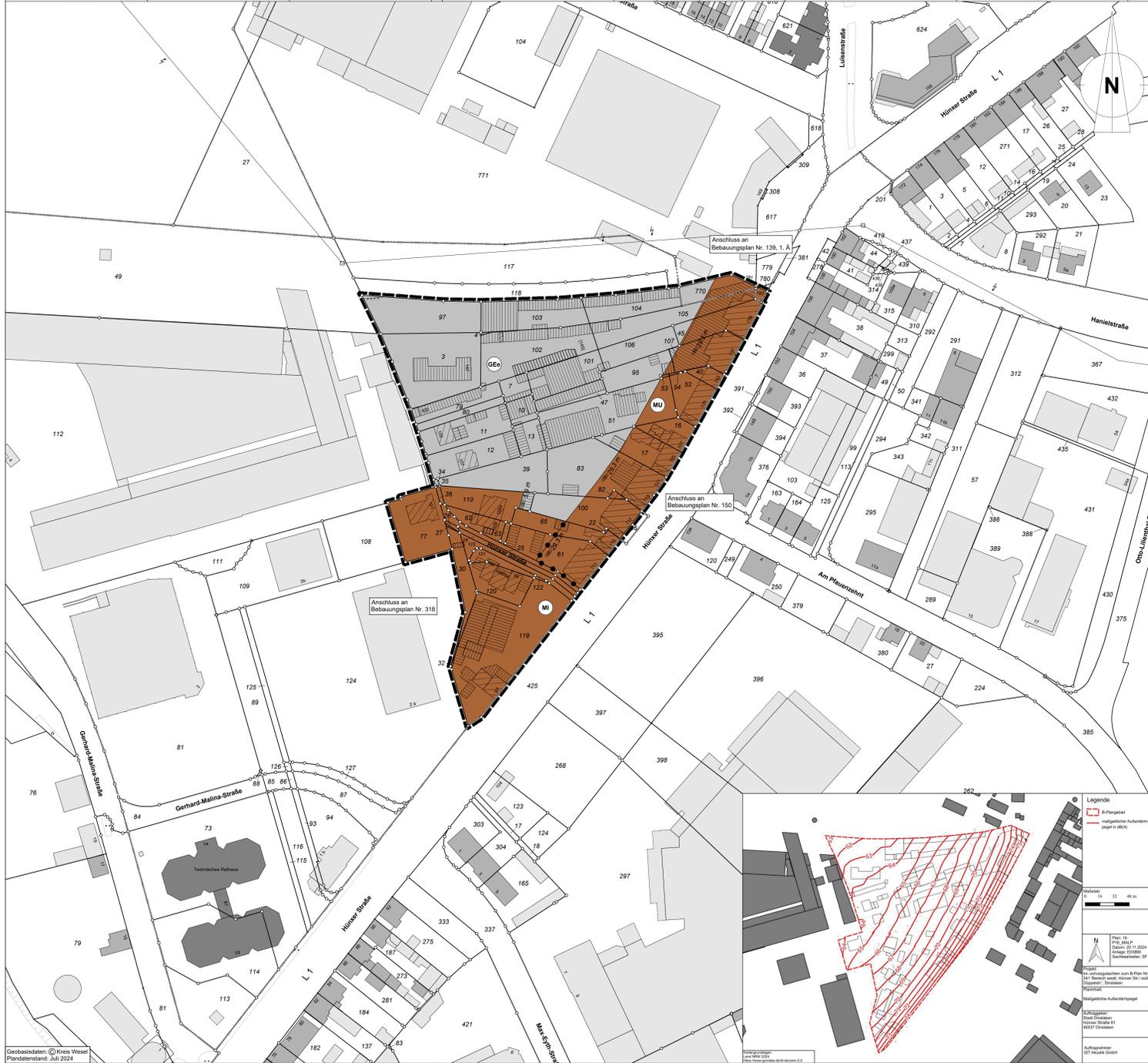


Bestandsdarstellung		Sonstige Darstellungen und Abkürzungen		Nachrichtl. Übernahmen		Festsetzungen, die im Plan neu getroffen werden					
91	Wohngebäude mit Hausnummern	Parallelität	□—□—□ Hochspannungsfreileitung	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Sonstige Planzeichen	Sonstige Festsetzungen		
92	Wirtschaftsgebäude		--- Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung	Mi Mischgebiet § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO				— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB			
94	Öffentliches Gebäude mit Hausnummern			MU Urbanes Gebiet § 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO				• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO			
95	Gebäude			GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO							
96	Hauptgebäude mit Hausnummern			Kennzeichnungen		Baulinien und Baugrenzen					
97	Flurstücksgrenze				Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ			
98	Flurstücknummer										



### Textliche Festsetzungen

#### A Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwertung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbetriebe

Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Unter Vergnügungstätten fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wettler oder Live-Wetten erfordern

###### Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwertungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Unter Vergnügungstätten zulässig sind
- Unter Vergnügungstätten fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wettler oder Live-Wetten erfordern

###### Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und wettverleitenden Betrieben (sog. „Annehmhandelt“), wenn die Waren am Ort der Herstellung bzw. Weiterverarbeitung veräußert werden und wenn die Verkaufsstelle dem Betrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und dem Hauptbetrieb flächenmäßig und unsatzmäßig deutlich untergeordnet ist, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und wenn die Verkaufsstelle je Betrieb 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 200 qm, nicht überschreitet.

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

###### Schallschuttsmaß von Außenbauteilen

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 einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschuttsmaß R<sub>w,ges</sub> in dB gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschuttsmaße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenzustalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schallschuttsmaß R <sub>w,ges</sub> in dB	LA - 25	LA - 30	LA - 35

Mindestens einzuhalten sind:

R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenzustalten und Sanatorien

R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten

#### 3. Planzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### Dachbegrenzung

Alle Dachflächen von Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung des Daches von Bestandsgebäuden sind die Dachflächen ebenfalls vollständig mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrenzung muss den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Ausgabe 2016, entsprechen. Die Mindeststärke des Substrats beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Planperiode wiederherzustellen. Die Herstellung der Begrünung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nächstfolgenden Planperiode zu erfolgen.

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

Solten eine nachträgliche Begrünung bestehender Dachflächen aufgrund baulicher, technischer oder statischer Anforderungen im Einzelfall unmöglich ist, sind alternative Begrünungen herzustellen. Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 25 qm nicht hergestellter Dachbegrünung

- ein standortgerechter mittel- oder großkröniger Laubbaum mit Bodenschluss auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder
- ein mindestens 10 qm große mit heimischen Sträuchern geschlossenes begrünte Fläche mit Bodenschluss auf dem Baugrundstück herzustellen oder
- ein bodengerechtes geschlossenes Begrünung der Gebäudefassade auf einer Länge von mindestens 5 m herzustellen.

##### 4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 LWG)

Bei Neubauten muss Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

#### B Nachrichtliche Übernahme

##### Schutzstreifen der 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung

Durch einen Teil des Plangebietes verläuft der Schutzstreifen einer 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung. Der Schutzstreifen wird in den Zeichnungen nachrichtlich übernommen.

Der Betreiber gibt folgende Hinweise: Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Höhe von maximal 15,00 m über EOK (Bauhöhe von 44,50 m über NN) ausgewiesen. Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen. Um Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freigehalten werden. In Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifens sollten nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhe gestaffelt sind. Sollen Anpflanzungen eine Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durchzuführen zu veranlassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

##### Hochwassergefahren, Hochwasserrisikokarten (§ 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 Hochwasserstand im Extrem, welches einen Deichbruch und den Ausfall der Pumpwerke voraussetzt, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächendeckend mit einem Hochwasserstand von 0,5 m zu rechnen. Punktuell sind im Bereich von Senken Wassertiefen bis zu 1 m möglich, an einer einzelnen Stelle in der Karte wird die Wassertiefe sogar mit 2 m angegeben. Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sog. Jährtausendhochwasser). Es wird auf die vollständige Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter [www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de) verwiesen.

#### C Hinweise

##### Grundwasser

Bei der Planung und Errichtung von Baukörper ist der mögliche höchste Grundwasserstand jeweils aktuell zu ermitteln und zu beachten.

##### Starkregenergebnisse

In dem Modellscenario mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren aus der stadtgebietweiten Starkregengefahrenkarte aus dem Jahr 2022 ermittelt sich im Starkregelfall im überwiegenden Teil des Plangebietes das Wasser in Höhe von maximal 10 cm. An einigen Stellen in Plangebiet sind Wassertiefen von 0,10 bis 0,30 m möglich, lokal sogar bis 1 m.

##### Entwässerung und Verickelung

Soll Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen und / oder Stell- und Fahrlflächen) über den Untergund versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollte auf den Gewerbe- oder sonstigen Grundstücken Recyclingmaterial eingebaut werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat dem Erlaubnis-Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Baustoffen im Straßen- und Erdbau“, Stand 09.10.2021, zu entsprechen. Gewerbebetriebe haben die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

##### Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten ist vor Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten die Begleitung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Arbeiten an Gebäuden oder bei Gebäudearbeiten 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 sollte im September / Oktober eines Jahres erfolgen. Zum Schutz von Brutvögeln sind Rückschnit, Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell ab dem Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gehäusen. Da einige Vogelarten auch wieder in Bodenröhren, Holzstapeln oder Schrottschuppen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraumen auch in diesen Zeitraumen ist das Entfernen von Baumfällungen eine Prüfung der Gehölze auf ihr Quartierpotential erforderlich. Bei Arbeiten im Straßen- und Erdbau“, Stand 09.10.2021, zu entsprechen. Gewerbebetriebe haben die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

##### Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch den Bescheid vom 26.09.2023.

##### Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittel und Bombenabwürfe vor. Vor Aufnahme der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländerelevau von 1945 abzuschieben. Erfordert Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrundungen, Verarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsstudie durchzuführen. Generell sind Baustellen sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeistandungsstellen zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundmittele des Kampfmittelbeistandungsstellen Rheinland zu entnehmen.

##### Archäologische Bodentunde

Aus denkmalgeschichtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen (Tiefbau und Hochbau) zu verpflichten, aufzufindende archäologische Bodentunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erpöschlicher Zeit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Auguststraße 3, 48550 Xanten unmittelbar anzuzeigen (Tel. 02061-776290, Fax 02061-776293). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

##### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lohberg 3“ und „Rhein Sa“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Alumun V“. Ebenso liegt der Planbereich über dem Feld der Erlobaus zu gewerblichen Zwecken „Wohlen-Gas“ sowie über dem bereits erschlossenen, auf Rauseneisen verliehenen Bergwerksfeld „Zule Hoffnung“.

Ausweichter der bei der zuständigen Bergwerksregierung Westfalen vorliegenden Unterlagen ist auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Unmittelbar westlich des Planbereiches ist eine Quarzierung konstrukt („Dinslakener Sprung“).

##### Schutzstreifen der 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstücksbesitzer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

##### Technische Regelwerke

Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art, können diese bei der Stadt Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

##### Bestehendes Ortsrecht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise: Bebauungsplan Nr. 150 (Hünxer Straße zwischen Wieland- und Hanielstraße) vom 20. November 1981

<p>Für die technische Richtigkeit des Planentwurfs und für die geometrische Eindeutigkeit der Planarstellung</p> <p>sowie</p> <p>für die Fertigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus diesem Blatt und der Begründung.</p>	<p>Für den Entwässerungsentwurf:</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortschaftlichkeit zum witz beschränkt. Der im Liegenschaftskataster fehlende Gebäudebestand wurde nach amtlichen Lageplänen und durch Luftbildauswertung ergänzt. Die Planunterlagen gilt als geodätisch richtig, soweit dies für den Planinhalt notwendig ist.</p>	<p>Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 30 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfs einschließlich seiner Begründung beschlossen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung ortsblich bekannt gemacht.</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von bis einschließlich öffentlich ausliegen.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist einschließlich seiner Begründung vom Rat am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich des Hinweises auf die Bereithaltung des Planes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 BauGB ortsblich bekannt gemacht worden.</p>
Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den	Dinslaken, den
Die Bürgermeisterin Stabsstelle Stadtentwicklung I. A.	Die Bürgermeisterin Fachdienst Tiefbau I. A.	Die Bürgermeisterin GEO-Dienste, Liegenschaften I. A.	Die Bürgermeisterin I. V.	Die Bürgermeisterin I. V.	Die Bürgermeisterin I. V.	Die Bürgermeisterin I. V.	Die Bürgermeisterin I. V.
Alexandro Hugenberg Stabsstellenleiter	Uwe Blankenburg Stabsbauberater	Gerd Lantermann Stadtmessungsdirektor	Dominik Bulinski Beigeordneter	Dominik Bulinski Beigeordneter	Dominik Bulinski Beigeordneter	Michaela Eisloffel Bürgermeisterin	Michaela Eisloffel Bürgermeisterin

# STADT DINSLAKEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 341

Bereich westlich Hünxer Straße / südlich Düppelstraße

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

Planzeichungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2021

Maßstab: 1:1000      Gemarkung: Dinslaken      Flur: 22,23

Gez.: Na      29.04.25 / GJ