Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Öffentliche Grünflächen
Gebäudebestand 'Hof Emschermündung'	Private Grünflächen
Neubau - Erweiterung 'Hof Emschermündung' mit Angabe Dachform (FD = Flachdach) und Geschossigkeit	Hecken, vorhanden
geplante Höhenlage in Meter über NHN	Hecken, geplant
Gebäudeeingänge	Gehölzstreifen, geplant
Terrassen 'Hof Emschermündung', gepflastert	Bäume, vorhanden
	Bäume, geplant
	Dachbegrünung

Öffentliche Verkehrsflächen, Asphalt	Wassergebundene Decke
Private Verkehrsflächen, Asphalt	Fahrradstellplätze
Fahrgasse der Stellplätze und Gehwege, gepflastert	Stellplätze E-Bikes, Ladestation
PKW-Stellplätze mit Nummerierung, wasserdurchlässiger Belag	Fahrrad Reparaturstation
Elektro-PKW-Stellplätze - Ladestation, wasserdurchlässiger Belag	Sitzbank
PKW-Stellplätze - barrierefrei, wasserdurchlässiger Belag	Spielplatz, geplant
Retentionsflächen, Mulden, geplant	Standort Bienenhotel
	Lage + Bezeichnung Rigolen gemäß Fachbeitrag: R 1 = Rigole 1

Standort Müllbehälter
Photovoltaik-Anlagen plus extensive Dachbegrünung
WF Geplanter Windfang am Bestandsgebäude
Bäume, geplant, als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, nicht lagegenau, Anzahl zwingend

Bestandsdarstellung

Wohngebäude oder öffentliches Gebäude mit Angabe Dachform, Hausnummer, Höhe Erdgeschossfussboden in m ü. NHN und Anzahl der Vollgeschosse	KD 26.66 Kanalschacht mit Angabe Kanaldeckelhöhe in m ü. NHN
Ga Neben-/Wirtschaftsgebäude	öffentliche Kanaltrasse mit Fließrichtung
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt	KD 26.03 KS 23.98 Kanalschacht mit Kanaldeckel- und Kanalsohlenhöhe über NHN
83 Flurstücksnummer	KD 26.50 Höhenbezugspunkt: Kanaldeckelhöhe (KD) 26.50 m über NHN in Flurstück
Flurgrenze	26.98 vorh. Geländehöhe in m über NHN
Flur 69 Flurnummer	Schaltkasten
U=0.31 vorhandener Baumbestand mit Darstellung Kronendurchmesser	Zaun
vorhandene Böschung	Straßen-/Gehwegbegrenzung
	Hagelstraße Straßenname/Lagebezeichnung

Sonstige Darstellungen + Abkürzungen

14,0 m Bemaßung
Parallelität
Rechter Winkel

Nachrichtliche Übernahmen

220 / 380 kV oberirdische Leitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen (nicht lagegenau)
Fernmeldekabel unterirdische Leitung mit Bezeichnung (nicht lagegenau)
DSZ I Abgrenzung Deichschutzzone I
DSZ II AbgrenzungDeichschutzzone II

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Besucherzentrum Hof Emschermündung" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 100 m² Brutto-Grundfläche der baulichen Anlage als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 32,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhe Null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Private Fläche für Baumhain

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Hecken

A Maßnahme A: Anpflanzen von freiwachsenden Strauchhecken

B Maßnahme B: Anpflanzung von Schnitthecken

C Maßnahme C: Anpflanzen von freiwachsenden Strauchhecken

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Baumpflanzungen im Sinne des BNatSchG, nicht lagegenau, Anzahl zwingend (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NG Nebengebäude

As Sammelanlagen für Abfall

FSt Fahrradstellplätze

Sonstige Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet

◊1 Terrassenflächen mit Überdachung

◊2 Terrassenfläche mit Überdachung und auf zwei Seiten ein Wind-/Sichtschutz

◊3 Fläche für einen Windfang

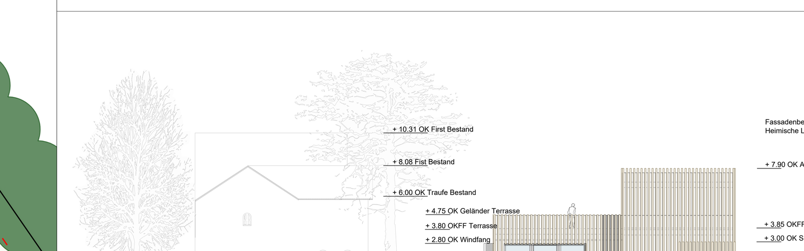
Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW

FD Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung

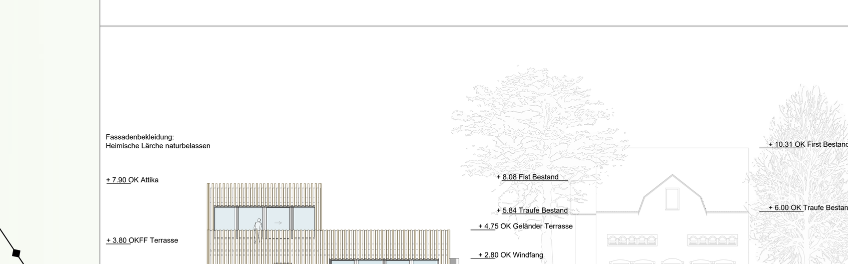
Vorhaben- und Erschließungsplan - M 1:500

Ansichten und Schnitt zum Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:250

Südostansicht

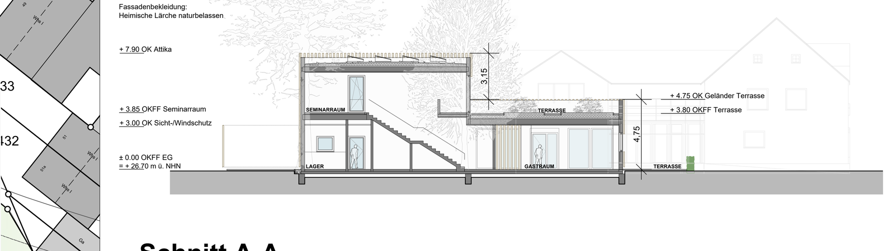


Nordostansicht



Südwestansicht

Nordwestansicht



Schnitt A-A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 346 "Hof Emschermündung/ Am Hagelkreuz" - M 1:500

Punkt	x	y
P1	340387.21	5714976.57
P2	340372.52	5714958.89
P3	340429.25	5714884.12
P4	340411.36	5714882.63
P5	340409.31	5714882.33
P6	340417.93	5714867.24
P7	340438.37	5714832.33
P8	340452.76	5714811.86
P9	340455.02	5714809.52
P10	340470.62	5714799.44
P11	340454.99	5714813.01
P12	340461.47	5714812.47
P13	340456.68	5714820.10
P14	340486.40	5714840.08
P15	340492.99	5714834.60
P16	340491.15	5714825.85
P17	340489.78	5714826.09
P18	340477.33	5714817.72
P19	340477.05	5714816.36

Koordinatenliste:

Geobasisdaten: © Kreis Wesel
Plandatenstand: März 2024

I. Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Gebäude und bauliche Anlagen gemäß den zeichnerischen Darstellungen (einschließlich der Ansichten) des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den zeichnerischen Fest-setzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

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

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Besucherzentrums an der angrenzenden, renaturierten Emschermündung.

Zulässig sind:
- Gastronomiebetriebe,
- Anlagen für touristische, soziale und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Bildungseinrichtungen, die dem Besucherzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Darüber hinaus ist im Bestandsgebäude eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oberhalb der Erdgeschossebene zulässig, wenn sie dem Besucherzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen (bei Flachdächern die Attika des obersten Geschosses, bei geneigten Dächern der First). Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Normalhöhennull (NHN) beschreibt dabei die Bezugsfläche für die Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Die in der Planzeichnung als höchstzulässig festgesetzten Höhen dürfen durch technisch erforderliche Bauteile (bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder Solarenergienutzung) um bis zu 2,0 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von den Gebäudeaußenkanten abgerückt sind. Es darf auf lediglich 25 % der Dachfläche zu Höhenüberschreitungen durch technisch erforderliche Bauteile kommen.

2.2 Grundfläche (GR)
Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) bezieht sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte maximale Brutto-Grundfläche der baulichen Anlagen (Außenmaße der Gebäude).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet:
Terrassen in Form von gepflasterten Flächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 375 m² zulässig.

Aufenthaltsbereiche und Zuwegungen in Form von Flächen mit wassergebundener Wegedecke sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Fläche von maximal 625 m² zulässig.

In den mit Sonderzeichen ◊ 1 gekennzeichneten Terrassenflächen sind Terrassenüberdachungen zulässig.

An der mit Sonderzeichen ◊ 2 gekennzeichneten Terrassenfläche ist eine Überdachung und zusätzlich auf zwei Seiten ein Wind-/Sichtschutz in Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,00 m Tiefe) der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist in der mit Sonderzeichen ◊ 3 gekennzeichneten Fläche für einen Windfang mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

Für die Nutzung von Luft-Wärmepumpen ist außerhalb der überbaubaren Flächen eine Fläche von insgesamt maximal 3 m² zulässig.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports:
Im Sondergebiet sind Fahrradstellplätze nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (FSt) zulässig. Diese sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen.

Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain" sind Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Diese sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen.

Nebenanlagen
Im Sondergebiet sind Nebengebäude und Sammelanlagen für Abfall nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (NG/As) zulässig.

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

Wasserdurchlässige Flächenbefestigung für Pkw- und Fahrradstellplätze:
Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Minderung der Reduzierung des oberflächigen Niederschlagswasserabflusses sind Pkw- und Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind die nutzbaren Flachdachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fläche „Dachterrasse" des Neubaus ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so wird die hiervon beanspruchte Fläche auf die jeweils zu realisierende Fläche mit Photovoltaikmodulen angerechnet.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7.1 Begrünung der unbefestigten Freiflächen innerhalb des Sondergebiets
Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiets sind mindestens 50 % der Freiflächen „strukturreich" herzustellen. Dies bedeutet, dass mindestens 50 % dieser Flächen gärtnerisch mit Gräsern, Stauden und Gehölzen gestaltet oder mit Bäumen überstellt sind. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, überwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Stauden fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Bäumen können auch Obstbäume Verwendung finden.

Pflanzliste:

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn in Sorten
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Obstbäume	Regionaltypische, alte Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzqualität Laubbaum als Hochstamm: 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe

Pflanzqualität Obstbaum als Hochstamm: 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 12 – 14 cm gemessen in 1 Meter Höhe

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 0,5 m breiten Kiesstreifens um die Gebäude herum (Spritzschutz) nicht zulässig.

7.2 Begrünung der Flächen mit der Zweckbestimmung „Baumhain"
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain" sind insgesamt 39 standortgerechte, klimaangepasste und hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Der Gehölzanteil lebensraumtypischer Baumarten muss mehr als 50 % betragen.

Auf der Fläche ist die Herstellung von Stellplätzen zulässig, wenn die Stellplätze wasserdurchlässig angelegt sind. Dabei ist auf der entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellenden Fläche für Stellplätze ist jeweils spätestens nach 5 Stellplätzen in Reihe ein Baum anzuordnen. Zur Begrünung der Stellplatzreihen sind von den insgesamt 39 auf der Fläche „Baumhain" zu pflanzenden Bäumen 18 Bäume zu verwenden. Entlang der Straße „Am Hagelkreuz" sind 9 Bäume als Baumreihe unter Berücksichtigung der benachbarten Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² anzulegen. Die spartenfreien (d.h. frei von jeglichen unterirdischen Versorgungsleitungen) und durchwurzelbare Pflanzflächen müssen mindestens eine Größe von 12 m³ aufweisen, ihre Tiefe soll nicht unter 1,5 m liegen; die Baumgruben sind nach den aktuellen FLL Richtlinien für Baumpflanzungen herzustellen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm gemessen in 1 Meter Höhe - mit durchgehendem Leittrieb.

Die Pflanzqualität der Hochstämme hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (BDB) zu entsprechen. Im Bereich von Verkehrsflächen/Fahrgassen ist ein Anfahrschutz vorzusehen.

Pflanzliste (Klimabäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre, in den Sorten ,Fastigiata' und ,Elsrijk'	Feld-Ahorn, in den Sorten ,Fastigiata' und ,Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus, in den Sorten ,Fastigiata' und ,Frans Fontaine'	Hainbuche, in den Sorten ,Fastigiata' und ,Frans Fontaine'
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea syn. T x intermedia	Holländische Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur in der Sorte ,Fastigiata'	Stiel-Eiche in der Sorte ,Fastigiata'

7.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken an Grundstücksgrenzen

Maßnahme A: Anpflanzung von einreihigen freiwachsenden Strauchhecken:
An der nordwestlichen Grenze des nördlichen Plangebiets ist auf mindestens 80 % der Länge eine einreihige Strauchhecke herzustellen, die freiwachsend zu belassen ist. Die Pflanzung ist mittig in der 2 m breiten Pflanzfläche vorzunehmen. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Dabei sollen mind. 3 verschiedene Gehölzarten verwendet werden. Die Gehölze gebietseigener Herkunft sollen aus dem Vorkommensgebiet 1 (VKG 1) „Norddeutsches Tiefland" stammen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzqualität: Sträucher: verpflanzt ohne Ballen, Höhe mind. 100 – 150 cm

Pflanzabstand: 1 Pflanze/ lfm Strauchhecke

Pflanzliste Strauchhecken :

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform!)	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel

Maßnahme B: Anpflanzen von Schnitthecken:
Auf den mit Maßnahme „B" gekennzeichneten Flächen zur Straße „Am Hagelkreuz" und zum Landschaftsraum sind auf mindestens 80 % der Länge zur Eingrünung der baulichen Anlagen einreihige Hecken zu pflanzen, die einen regelmäßigen Formschnitt erhalten (Schnitthecken). Für die Pflanzung sind ausschließlich die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Laubgehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Pflanzqualität: Wurzelnackte Ware, Höhe mind. 100 – 150 cm

Pflanzabstand: 3 Pflanzen/ lfm Schnitthecke

7.4 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung aller baulichen Anlagen sind mit Ausnahme der Bestandsgebäude zu mindestens 50 % unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen.

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, 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.

Bei zurückversetzten Geschossen ist eine Begrünung des obersten Daches ausreichend, wenn die darunterliegenden Dächer als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden. Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung in aufgeständerter Bauweise zu installieren.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig in der Qualität als Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 – 25 cm gemessen in 1 Meter Höhe, zu ersetzen.

Das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig.

9. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Plangebietes festgesetzt:

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Maßnahme C – Anpflanzen von 1- und mehrreihigen freiwachsenden Strauchhecken:
Auf den mit Maßnahme „C" gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze des südlichen Geltungsbereichs ist eine 1- bis 2-reihige, freiwachsende Strauchhecke von ca. 95 m Länge herzustellen. Die randlichen, nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche der Maßnahmenfläche sind mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Sofern verfügbar, sollten die Gehölze gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland" stammen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzliste Strauchhecke: (sofern verfügbar aus gebietseigener Herkunft VKG1)

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform!)	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Wurzelnackte Ware, Höhe mind. 60 - 100 cm

Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m

9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Es werden Maßnahmen mit Kompensationsfunktion wie folgt festgesetzt:

9.2.1 Pflanzung einer Baumreihe mit 9 Bäumen östlich der Straße „Am Hagelkreuz" (Flst. 39 (tlw.), 40 (tlw.) in Flur 69, Gem. Dinslaken)
Im Abstand von ca. 4 m zur Straße „Am Hagelkreuz" ist in o.g. genannten Flurstücken eine Baumreihe aus 9 Bäumen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig in der Qualität als Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 – 25 cm gemessen in 1 Meter Höhe, zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen wie auch die Baumarten sind auf die Fläche „Baumhain" am westlichen Straßenrand der Straße „Am Hagelkreuz" abzustimmen, so dass die beidseitigen Baumreihen eine Art Allee bilden. Die Vorgaben der Maßnahme 7.2 „Begrünung der Fläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain" sind auch hinsichtlich Pflanzqualität, Ausführung und Pflege zu beachten.

9.2.2 Anlage einer Wildstrauchhecke in Verbindung mit artenreichen Säumen/ Wiesenflächen (Flst. 32 (tlw.) in Flur 69, Gem. Dinslaken)
Auf einer 1.368 m² großen Freifläche am östlichen Rand des o. g. Flurstückes ist auf der Länge von 100 m eine freiwachsende Wildstrauchecke anzulegen. Die Pflanzung ist 2-reihig versetzt und mittig in der Maßnahmenfläche in Nord-/ Südrichtung vorzunehmen. Für die Pflanzung sind standortheimische, fruchttragende Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste
Sträucher: (sofern verfügbar gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland")

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform!)	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Bäume als Heister: (sofern verfügbar gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland")

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzqualität und -stückzahl:
15 Bäume als Heister, verpflanzt ohne Ballen, Höhe mindestens 150 - 175 cm
85 Sträucher, verpflanzt ohne Ballen, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Pflanzabstand: 1,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m zwischen den Gehölzen

Verbleibende Freiflächen (1.118 m²) sind durch Einsaat mit gebietsheimischem Regiosaatgut aus dem UG 2 für Biotopflächen („Regio Feldrain", 10% Gräser, 90% Kräuter oder „Regio Frischwiese", 70% Gräser, 30% Kräuter) als Saum/ artenreiche Wiesenfläche herzustellen und extensiv ohne Pestizid- und Düngereintrag zu pflegen. Eine Mahd ist mindestens 2x, ggfs. 3x jährlich nach dem 15.06. vorzunehmen. Alternativ ist die Fläche ist durch extensive Beweidung (z. B. durch Schafe) in Verbindung mit angrenzenden Freiflächen zu bewirtschaften.

10. Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW)

Das Dachflächen-Niederschlagswasser und das unverschmutzte Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind durch Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Hierzu ist für das Dachflächen-Niederschlagswasser die Anlage von Mulden und für das unverschmutzte Niederschlagswasser der befestigten Flächen die Anlage einer Vorbehandlungsanlage und einer Versickerungsrigole vorzusehen.

Das in der Fläche „Baumhain" anfallende Niederschlagswasser ist vollständig ohne Beeinträchtigung über die Anlage von zwei Mulden und zwei Versickerungsrigolen auf dem Gelände im Untergrund schadlos zu versickern.

II. Hinweise

1. Allgemeiner und besonderer Bodenschutz
Bei allen Arbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen gilt die im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verankerte Vorsorgepflicht. Die Maßnahmen beinhalten auch die Umsetzung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731.

Gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV kann im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 erforderlich sein. Die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) ergibt sich im Plangebiet auch durch die hier anstehenden schutzwürdigen Böden des Typs: Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion.

2. Archäologische Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen (Tiefbau und Hochbau) zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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 wird verwiesen.

3. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Terminierung Rodungsarbeiten, Vorabkontrolle der zu rodenden Gehölze, Umhängen von Vogelkästen:
Die Verletzungs- und Tötungsverbote der §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Gehölzrodungen wie auch das Entfernen des Schilfaufwuchses der Kleinkläranlage sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z. B. die Ringeltaube (Columba palumbus, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen. Falls Brutnachweise erbracht werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Die Vogelkästen im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen und der Bauflächen sind außerhalb der Brutvogelzeit in den Randbereich des Grundstückes an andere zu erhaltende Bestandsbäume umzuhängen.

Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen:
Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glasfronten, Absturzsicherungen oder anderer Baustoffe) ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-/ Punkt- oder sonstige Muster, Opalglas). Wo solche Materialien zur Erhöhung der Sichtbarkeit bei den Glaselementen Anwendung finden, ist mit der UNB im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

Zusätzlich soll der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 %, reduziert sein. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können
(vgl. https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/ Glasbroschuere_ 2022_D.pdf).

Trockenlegung temporärer Kleingewässer:
Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Amphibien bzw. eine Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, sind die wasserführenden Vertiefungen im südlichen Plangebiet (Fläche „Baumhain") in frostfreien Perioden vor Beginn der kommenden Laichzeit, d. h. bis Ende Februar, oder kurz vor Beginn der Überwinterungsphase (Oktober bis Dezember) z. B. durch Aufschüttungen oder Tiefenlockerung trockenzulegen.

Ist eine Trockenlegung innerhalb der Laichzeit unvermeidbar, ist über eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen, dass eine Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen vermieden werden. Alle hierbei vorgefundenen Amphibien sind schonend zu entnehmen und in Abstimmung mit der UNB in ein geeignetes Gewässer (im räumlichen Zusammenhang) umzusetzen.

Dabei sind die Hygienemaßnahmen zum Schutz vor Amphibien-Chytridpilzen (Batrachochytrium dendrobatidis [Bd] sowie B. salamandrivorans [Bsal]) gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Verkehr NRW (MUNLV NRW) vom 11.02.2021 (s. Hygieneprotokoll und Praxistipps, LANUV, Stand April 2019) einzuhalten. Im Anschluss daran ist das Gewässer mit Amphibienzäunen vor einer erneuten Nutzung als Laichgewässer zu umzäunen.

Versetzen des Insektenhotels:
Das vorhandene Insektenhotel ist vor Beginn der Arbeiten auf dem Grundstück aufzunehmen und in derselben Himmelsrichtung neu zu versetzen.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
Die Außenbeleuchtung in den beiden Planbereichen ist auf das technische und betriebliche Mindestmaß zu reduzieren (möglichst geringe Aufstellhöhe (VOIGT et al. 2019), möglichst geringe zeitliche Beleuchtungsdauer, möglichst geringe Leuchtintensität).

Dunkelräume sollten erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden. Zur Vermeidung von Abstrahlung nach oben sind vollabgeschirmte Leuchtgehäuse (FCO) zu verwenden. Die Ausrichtung der Lampen ist in einem Strahlungswinkel von 0 bis 70 Grad vorzunehmen und hat so zu erfolgen, dass Lichtkegel auf Stellplätze und/ oder Anlagen gerichtet sind.

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung in den beiden Planbereichen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig.

4. Baumschutz
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 Bestandsbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zu erhaltende Grünbestände sind einschließlich ihres Wurzelraums während der Erd- und Baumaßnahmen gemäß R SBB 2023 („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.), DIN 18920 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Die Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

5. Bauvorsorge - Überflutungsschutz
Neben den Risiken von Hochwasser entlang großer und mittlerer Gewässerläufe sind gerade auch für Städte und Gemeinden die Risiken aus Sturzfluten infolge von örtlich eng begrenzten, extremen Niederschlagsereignissen nicht zu unterschätzen. Überflutungen können durch Unwetter oder Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten auftreten. Hierbei kann es ohne nennenswerte Vorwarnzeit zu unkontrolliertem Oberflächenabfluss kommen.

Da auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans solche Sturzfluten nicht ausgeschlossen werden können, ist für alle Anlagen und Versorgungseinrichtungen ein entsprechender Schutz vorzusehen. Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen:

- Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Ebenso sind die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen zu erhöhen.
- Um die Gefahr einer Überflutung weiter zu reduzieren, wird empfohlen, eine zusätzliche Erhöhung der Öffnungen der Baukörper sowie der Zuwegungen unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse und/ oder den Einsatz technischer Schutzeinrichtungen zu prüfen.

6. Boden- und Bodendenkmalschutz
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Entwässerung
Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausbildung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Benutzungen im Sinne des WHG sind z. B.:
- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und temporär)
- Einbau von Recycling-Material
- Nutzung von Erdwärme

8. Ersatz von städtischen Straßenbäumen
Die Planung sieht im Bereich des südlichen Geltungsbereiches die Fällung von 6 Bäumen an der Hagelstraße (Straßenbegleitgrün) vor. Die Bäume sind in einem Verhältnis von 2:1 zusätzlich zu der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu ersetzen, in die die geplante Fällung bereits mit eingeflossen ist. Die Ersatzpflanzung von 12 Bäumen ist außerhalb der Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 346 von Seiten der Stadt Dinslaken auf städtischen Grundstücken umzusetzen. Kostenträger ist die Emschergenossenschaft/ Lippeverband als Vorhabenträger.

9. Grundwasser
Bei der Planung und Errichtung von Baukörpern ist der mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten.

10. Höhe baulicher Anlagen
Für eingeschossige bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 31,70 m ü. NHN festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß entspricht einer relativen Gebäudehöhe von 5,00 m.

Für zweigeschossige bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 34,70 m ü. NHN festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß entspricht einer relativen Gebäudehöhe von 8,00 m.

11. Kampfmittel
Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlichen Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/ Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Dinslaken oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

12. Telekommunikation
An der südwestlichen Ecke des Sondergebiets und am nördlichen Rand der Straße 'Am Hagelkreuz' befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Fernmeldekabel der Westnetz GmbH, welches durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gefährdet werden darf. Das Fernmeldekabel darf dauerhaft nicht überbaut und nicht bepflanzt werden. Das Kabel ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Rand der Straße "Am Hagelkreuz" eine Hausanschlussleitung der Telekom Technik GmbH, welche den Hof Emschermündung an das Netz anschließt. Die Leitung ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

13. Steuerkabel
Am nördlichen Rand der Straße "Am Hagelkreuz" verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Steuerkabel TG 016 der Thyssen GmbH, welches bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Das Kabel ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

14. Verträge
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 346 wird zwischen der Stadt Dinslaken und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

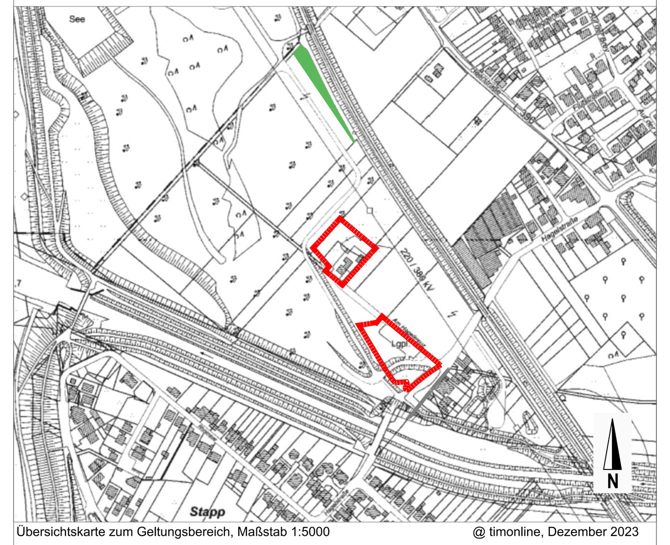
15. Technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art, können diese bei der Stadt Dinslaken, Stabsstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen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

III. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

1. Fassadenmaterial:
Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Fassaden der geplanten Gebäude aus heimischer Lärche (naturbelassen) herzustellen. Änderungen der Fassaden der Bestandsgebäude sind bezogen auf die Material- und Farbwahl der Fassaden mit der Stadt Dinslaken abzustimmen.

2. Dachform:
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans für Neubauten nur Gebäude mit Flachdächern bzw. Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung zulässig. Diese Dachform bietet ideale Voraussetzungen zur Nutzung von Photovoltaik-Anlagen und der Anlegung von Gründächern.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich, Maßstab 1:5000 @ timonline, Dezember 2023

IV. Kennzeichnung

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hiesfeld XVI" und „Walsum", beide im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Ebenso liegt der Planbereich über dem über dem Bewilligungsfeld „Walsum-Gas". Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas Power GmbH.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung". Rechtsnachfolgerin der der letzten Eigentümerin ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen.

Ausweislich der bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf einem Tagesriss unmittelbar westlich des Plangebietes eine Unstetigkeit verzeichnet ist.

V. Nachrichtliche Übernahme

1. Hochwassergefahren, Hochwasserrisiken (§ 9 Abs. 6a S. 1 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 ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sogenanntes Jahrtausendhochwasser) haben, ist bei einem Deichbruch und dem Ausfall der Pumpwerke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Überschwemmungen bis zu einer Tiefe von weitgehend 0,5 m zu rechnen. Im südlichen Plangebiet treten unter Berücksichtigung der heutigen Topografie zudem Bereiche mit einer Überflutung von bis zu 1,0 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage mit Herstellung der geplanten Pkw-Stellplätze noch verändern wird und solche „Tiefpunkte" entfallen. Bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit, welches im Mittel alle 100 Jahre auftreten (HQ100) ist bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überschwemmungen bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m zu rechnen.

Auch die Hochwasserrisikokarte weist die Änderungsbereiche als potenzielle Überschwemmungsgebiete aus. Die Bauherren sind gehalten, die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.hochwasserkarten.nrw.de zu beachten. Das Kartenwerk kann auch bei der Stadt Dinslaken, Stabsstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Hochspannungsfreileitung
Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung 220kV/380kV mit einem Schutzstreifen von 2 x 34,0 m = 68,00 m, welche von der Amprion GmbH betrieben wird. Der Schutzstreifen wird in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

Im Bereich des Schutzstreifens von 2 x 34,00 m = 68,00 m sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist gemäß des in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Gebots der Konfliktbewältigung von jeglicher neuen konfligierenden Nutzung (wie etwa Wohnbebauungen, Spielplätze u. Ä.) freizuhalten.

Für die technische Richtigkeit des Planentwurfs und für die geometrische Eindeutigkeit der Plandarstellung

sowie

für die Anfertigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus diesem Blatt und der Begründung.

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
Stabsstelle Stadtentwicklung
i. A.

Alexandro Hugenberg
Stabsstellenleiter

Für den Entwässerungsentwurf:

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
Fachdienst Tiefbau
i. A.

Uwe Blankenburg
Stadtbauoberamtsrat

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit zum
wird bescheinigt. Der im Liegenschaftskataster fehlende Gebäudebestand wurde nach amtlichen Lageplänen und durch Luftbildauswertung ergänzt. Die Planunterlage gilt als geodätisch richtig, soweit dies für den Planinhalt notwendig ist.

Dinslaken, den

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
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
i. V.

Dominik Bulinski
Beigeordneter

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am
die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfs einschließlich seiner Begründung beschlossen.
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht.

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
i. V.

Dominik Bulinski
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
bis
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
i. V.

Dominik Bulinski
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich seiner Begründung vom Rat
am
gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Dinslaken, den

Michaela Eislöffel
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich des Hinweises auf die Bereithaltung des Planes zu jedermanns Einsicht ist gemäß § 10 BauGB
am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinslaken, den

Michaela Eislöffel
Bürgermeisterin

Vorhabenträger: **Emschergenossenschaft**
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen
Tel: 02011040

Planverfasser: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

STADT DINSLAKEN

Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN NR. 346
"Hof Emschermündung/ Am Hagelkreuz"

- Entwurf -

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW 2018 S. 421); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW S. 11172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Maßstab: 1:500 | Gemarkung: Dinslaken | Flur: 69