1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

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

(1) In den mit Ziffer (1) gekennzeichneten Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die eine Distributions–, Sammel–, Lager– und Umschlagsfunktion von Gütern jeglicher Art übernehmen sowie Betriebe, die in einem betriebswirtschaftlichen Zusammenhang mit Güterverkehrszentren stehen. Ferner sind für ein Güterverkehrszentrum die notwendigen, jedoch untergeordneten Funktionen wie der Fuhrparkbereich mit seinen Funktionen Wartung, Reparatur, Tanken, Garagen sowie den allgemeinen Verwaltungsdienst–leistungen und den Dienstleistungen zur Versorgung zulässig.

(2) In dem mit Ziffer (2) gekennzeichnetem Sondergebiet sind nur dem Güterverkehrszentrum zugeordnete GVZ–affine Dienstleistungsbetriebe zulässig (z.B. Büros, Beherbergungs– und Gaststättengewerbe, etc.), sowie neue Formen der Landwirtschaft (ökologischer Landbau) i.V.m. Dienstleistungseinrichtungen zum Emscherumbau.

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

(3) Immissions–Kontingentierung
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden für das gesamte Plangebiet immissions–wirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Lw" (IFBS) festgesetzt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

	(IFBS) dB (A)	
Flä.	Tag	Nacht
01	58	58
02	58	58
03	58	58
04	58	58
05	60	45
06	61	46
07	63	48
08	64	49

Flä.	Tag	Nacht
10	60	45
11	61	46
12	63	48
13	64	49
15	61	46
16	63	48
17	64	49
19	61	46

Flä.	Tag	Nacht
20	63	48
21	64	49
22	64	49
24	61	46
25	63	48
26	63	48
27	64	49
29	62	47

Flä.	Tag	Nacht
30	62	47
31	63	48
33	55	40
34	55	40
35	61	46
36	63	48

Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräusch–immissions–Prognose nach TA–Lärm der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige Schallleistungspegel eingehalten wird.
Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613–2 nachzuweisen, dass die im Schallgutachten angegebenen immissionspegel–Anteile Li (dB (A)) der jeweiligen Flächen an allen im Schallgutachten gekennzeichneten Referenz–Aufpunkten eingehalten werden.
Dabei ist neben den Anlagengeräuschen auf den Betriebsgrundstücken der den jeweiligen Anlagen zuzu–ordnende Kfz–Verkehr auf den Erschließungsstraßen mit einzubeziehen.
Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die immissionspegel–Anteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

(4) Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücks–flächen) und den gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

(5) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO entlang der L 657:
Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Abs. 1 StrWG NW entlang der freien Strecke der Landes–straße L 657 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeug–verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Für
– nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 qm und für
– Anlagen gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen und für
– Werbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung
können auf Antrag beim LS NRW NL Bochum Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.
Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 657 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen gem. § 25 StrWG NW in jedem Einzelfalle der Zustimmung bzw. der Genehmigung des LS NRW NL Bochum.

§ 3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

(6) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Windkraftanlagen sind maximal 4 Einzelanlagen mit einer maximalen Grundfläche von zusammen 2.000 qm zulässig. Die verbleibenden Flächen der Fläche für Versorgungsanlagen sind gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrags als Bestandteil des Umweltberichts zu gestalten.

§ 4 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB und § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NW)

(7) Das auf allen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurück–zuhalten und mit einer Drosselwassermenge von 5 l/s ha an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

§ 5 Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

(8) Die mit der Ziffer (8) gekennzeichnete Fläche (entspricht der Maßnahme 16 des Umweltberichts) ist mit Laub–gehölzen aufzuforsten. Es sind pro 2 qm Fläche eine Pflanze (Forstpflanzen, mindestens dreijährig verschult) zu setzen. In den Randbereich der Pflanzung sind insbesondere frühblühende und fruchttragende Arten zu verwenden. Pflanzlisten und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Umweltbericht einzuhalten.

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

Hinsichtlich der Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und der Pflanzenverwendung sind die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags als Bestandteil des Umweltberichts maßgeblich. Die im folgenden aufgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(9) Die mit den Ziffern (9) gekennzeichneten Böschungen des Holthauser Bachs (entspricht der Maßnahme 11 des Umweltberichts) sind dauerhaft zu erhalten.

(10) – (12) Die mit den Ziffern (10), (11) und (12) gekennzeichneten Flächen (entspricht den Maßnahmen 12 bis 14 des Umweltberichts) sind gemäß dem Umweltbericht landschaftspflegerisch zu entwickeln.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu–chern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

(14) Auf den mit der Ziffer (14) gekennzeichneten Flächen (entspricht den Maßnahmen 6 und 7 des Umweltbe–richts) sind mindestens 10 % der gesamten privaten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen zu be–pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten und auf die 10 % anzurechnen. Pflanzlisten und Pflegemaßnahmen sind ents–prechend dem Umweltbericht einzuhalten.

(15) **Verkehrsgrün (Ziffer (15), entspricht der Maßnahme 2 und 7 des Umweltberichts)**
Die Böschungsflächen der Planstraße A und B sowie die der privaten Erschließungsstraßen zum Regenrück–haltebecken südlich Gut Königsmühle sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro 2 qm Fläche ist eine Pflanze (Forstpflanzen, mindestens dreijährig verschult) zu setzen. In den Randbereichen der Pflan–zung sind frühblühende und fruchttragende Arten zu verwenden. Pflanzlisten sind dem Umweltbericht unter der entsprechenden Maßnahme zu entnehmen.

(16) **Straßenbäume (Ziffer (16), entspricht der Maßnahme 2 des Umweltberichts)**
Auf der Ostseite der Erschließungsstraße B und auf der Südseite der Erschließungsstraße C sind innerhalb der Parkflächen auf einer Gesamtlänge von 1.250 m zwei Baumreihen bestehend aus insgesamt 40 Bäu–men (22 Bäume östlich der Erschließungsstraße B, 18 Bäume südlich der Erschließungsstraße C mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 30 m zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume ist eine mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheibe, die mit einer Regelsaatgutmischung mit Kräutern einzusäen ist, vorzusehen. Pflanzliste und Pflegemaßnahmen sind unter der entsprechenden Maßnahme dem Umweltbericht zu entnehmen.

§ 8 Geh–, Fahr– und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

(A) Die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der PLE zu belasten.
(B) Die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu–gunsten der Stadt Dortmund zu belasten.
(C) Die mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belasten.
(D) Die mit dem Symbol (D) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Windkraftanlagenbetreiber zu belasten.
(E) Die mit dem Symbol (E) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der DEW zu belasten.
(F) Die mit dem Symbol (F) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der DEW zu belasten.
(G) Die mit dem Symbol (G) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Emschergenossenschaft zu belasten.
(H) Die mit dem Symbol (H) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh– und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

(17) Für die mit der Ziffer (17) bezeichneten Gebäude sind aufgrund der Lärmbelästigung durch den Verkehrs–lärm der angrenzenden Ellinghauser Straße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Folgende Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, dürfen nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus– und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus– und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3. Kommunikations– und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz– und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissanordnung und Baukörperstellung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI – Richtlinie 2719 zu verwenden.

Offene Balkone und Loggien auf den emissionszugewandten Seiten der Gebäude sind unzulässig. Für Wintergärten sind Schallschutzfenster entsprechend der VDI–Richtlinie 2719 zu verwenden. Die zulässigen o.g. Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
Der Bebauungsplan liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche. Hier ist bei Bodeneingriffen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit dem Fund von Bodendenkmalen zu rechnen.
Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm– und Spundarbeiten o.ä.). Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Ausgrabung von Bodendenkmalen kann zu erheblichen Verzögerungen einer laufenden Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, den Beginn des Bodeneingriffs mindestens 15 Arbeitstage vorher der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231–5024292, Fax: 0231–5026730) anzuzeigen.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmal–schutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dortmund (Tel.: 50 24292, Fax.: 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761–93750, Fax: 02761–2466) anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 16 DSchG drei Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) **Baumschutzsatzung**
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Be–stimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(3) **Altlasten**
(1) Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schäd–liche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI–Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Eintreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI–Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung – in Abhängigkeit der flächenbezogenen Gegebenheiten– als Auflage definiert.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs– und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Geneh–migungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Ab–stimmung mit dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde –.

Die Verwendung von RC–Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahme beim Umweltamt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC–Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umwelt–amtes (wasser–/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und KrW–/AbfG [Kreislauf–wirtschafts– und Abfallgesetz]) voraus.

Zur mittel– und langfristigen Überwachung der Grundwasserbelastungssituation existieren im Planbereich mehr als 50 Grundwassermessstellen. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten. Veränderungen an und/oder der Wegfall von Messstellen bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg und des Umweltamtes.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagwasser ist aufgrund einer damit verbundenen Schadstoff–eluierung nicht zulässig.

(2) **Bereich der ehem. Industriemülldeponie**
Für die Erschließungsanlagen und die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Bereich der ehema–ligen Industriemülldeponie gibt es Festlegungen hinsichtlich der Oberflächenausbildung (Abdichtung, Abdek–kung, Entwässerung etc.), die im Rahmen des abfallrechtlichen Verfahrens nach Krw–/AbfG definiert werden/wurden. Diese Vorgaben sind zwingend einzuhalten. Jede Änderung oder Ergänzung der Nutzung ist rechtzeitig mit der Bezirksregierung Arnsberg – Obere Abfallwirtschaftsbehörde – und dem Umweltamt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – abzustimmen und bedürfen ggf. einer abfallrechtlichen Änderungs–genehmigung.

(3) Entlang des Böschungsfußes der gesamten Halde muss im Norden, im Westen und im Süden sowie nördlich und südlich des Holthauser Bachs, die Möglichkeit der Errichtung von Brunnen für eine hydraulische Maßnahme gegeben sein.

(4) **Ton– und Fernsehrundfunkempfang**
Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und –dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton– und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflektionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Plan–zeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 11.2001 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 14.05.2003
Leiter des Katasteramtes

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.08.2001 bis 10.09.2001 stattgefunden.
Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan–Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Mg 159 mit dem Beschluss des Rates vom 26.05.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, den 14.03.2005
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 28.06.2001 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213–1) beschlossen, den Bebauungsplan Mg 159 aufzustellen und die Bürger/–innen nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Dortmund, den .....
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ..... nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan–Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund, den .....
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 26.06.03 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 16.01.2004
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" –Amtsblatt der Stadt– Nr. 10 vom 11.03.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Mg 159 in Kraft getreten.
Dortmund, den 15.07.05
Abteilungsleiter

Dieses Blatt Nr. 3 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 3 Blät–tern bestehenden Bebauungsplanes Mg 159 und bildet mit den Blättern 1 + 2 der Erstausfertigung eine Einheit.
Dortmund, den 16.03.05
Stadtrat

Planverfasser :
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e–Mail: planquadrat.dortmund@t–online.de
Tel. 0231/55 71 14–0 Fax 0231/55 71 14–99
Ostenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Mg 159

Güterverkehrszentrum Dortmund-Ellinghausen

in 3 Blättern

Maßstab 1: 2.000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.04.2003

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/4

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (Bl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2–§11 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet –Güterverkehrszentrum– GVZ und GVZ–affine Betriebe; GVZ–affine Dienstleistungsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)
- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO
- II – Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO
- OK 106 m – Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN

Bauweise, Baulinie – Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- V – Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- WW – Wirtschaftsweg
- F+R – Fuß– und Radweg
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- Regenrückhaltebecken (RRB) Regenklärbecken (RKB) Rigolen–Versickerung (RV)

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- unterirdische Leitungen (Leitungsart entsprechend dem zuständigen Ver– und Entsorgungsträger)

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und 18b BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
- Fläche für Wald (§9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§9 Abs.6 BauGB)
- Bachlauf, Holthauser Bach

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- St – Stellplätze
- Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver– und Entsorgungsträger
- wie vor (bei schmalen Flächen)
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- 1 – Textliche Festsetzung
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Überbauung über der Emscher
- 26 – Immissions–Kontingentierung (flächenbezogene Schallleistungspegel Lw" IFBS) (siehe Schallschutzgutachten)

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9 Abs.5 Nr.1–3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1–3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB)
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- N – Naturschutzgebiet

Sonstige Darstellungen
- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- 1 – Hinweise