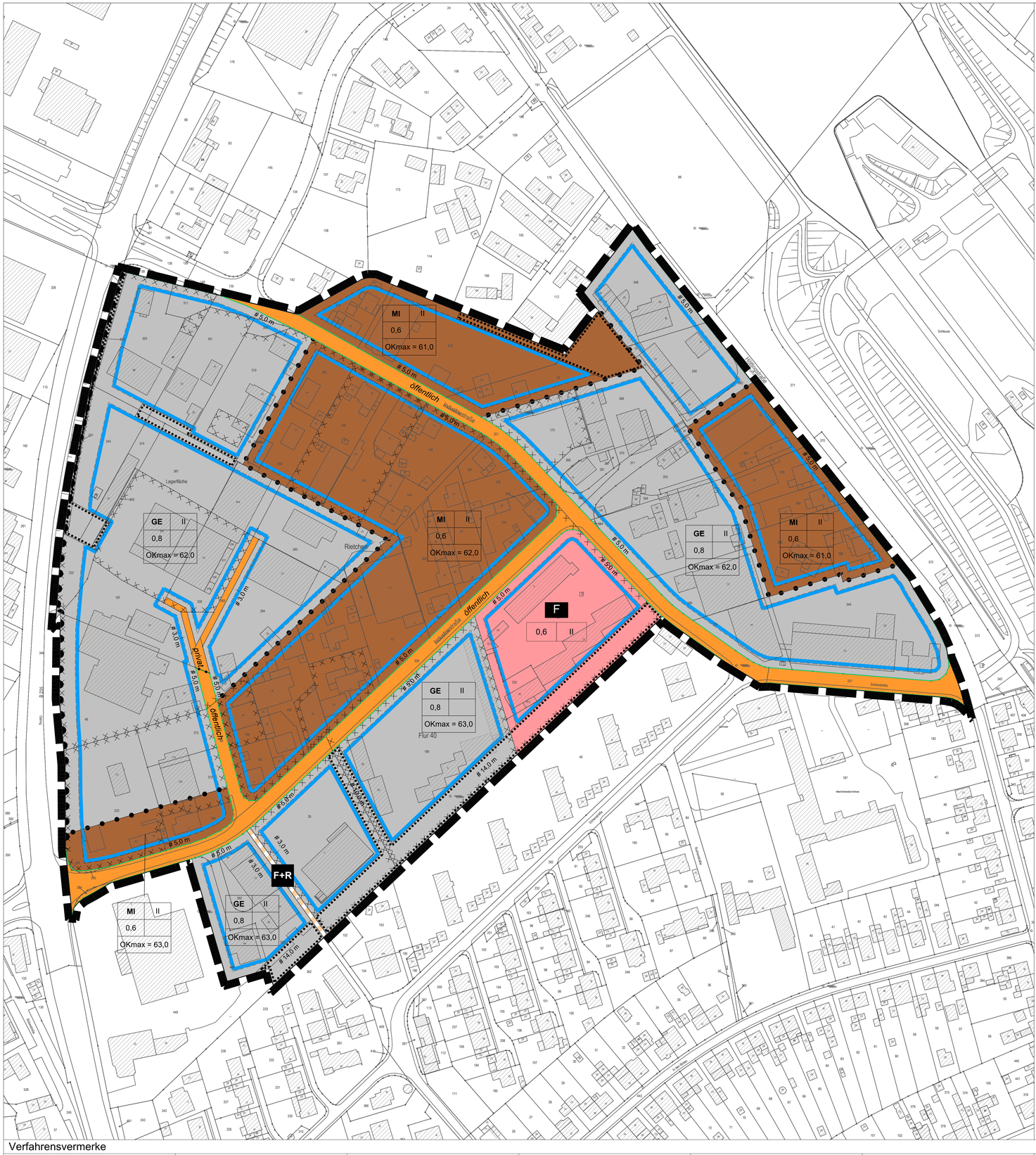


Planzeichenerklärung

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OKmax = 62,0 — Gebäudehöhe max. 62,0 m ü. DHHN (§ 18 BauNVO)

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F — Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg*
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bestand und sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- 528 — Flurstückszahl
- Bestandsgebäude

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Mischgebieten (MI) gilt:

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten
2. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.
3. Einzelhandelsbetriebe

1.2 Die bestehende und genehmigte Kfz-Werkstatt (Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 330) stellt als störender Gewerbebetrieb im Mischgebiet einen Fremdkörper dar, der im Regelfall nur in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig wäre. Dieser Gewerbebetrieb liegt in einer bebauten Gemengelage mit vorhandenen Wohnhäusern an der Industriestraße 5, 7, 9 und 9a. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser bestehenden Anlagen können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Betrieb im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört, beispielsweise durch eine atypische Betriebsart/-weise oder durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG in den benachbarten Wohngebieten vermieden werden. Ein Nachtbetrieb zwischen 22 und 6 Uhr ist nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten (GE) gilt:

Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten
2. Einzelhandelsbetriebe
3. Störfallbetriebe nach 12. BImSchV

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGb i.V.m. § 18 BauNVO als Höhenangabe in Meter über dem Deutschen Haupthöhenetz (m ü. DHHN). Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika oder der höchste Punkt der Dachhaut.

Gemäß 18 BauNVO dürfen technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist bei Nutzungsänderungen, baulichen Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude innerhalb der Baugrenzen ein Vortreten von bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Erweiterungen außerhalb der Baugrenzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vorgärten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens zu 50 % gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze.

4. Begrünung / Eingrünung
Dachbegrünung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Mindestens 45% der Grundfläche des Gebäudes sind flächig zu begrünen.

Fassadenbegrünung
In den Gewerbegebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Flächengröße von 40,0 m², sofern maximal 10 % dieser Fläche bauliche Öffnungen aufweist (hierzu zählen z. B. Fenster, Türen, Tore, Lüftungsöffnungen), durch das Anpflanzen von bodengebundenen, rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen (ggf. je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel der jeweiligen Fassade zu begrünen. An den betreffenden Fassadenflächen ist mindestens je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen. Als Fassadenbegrünung sind standortgerechte und klimaresiliente Pflanzen zu verwenden. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Das Erhalten der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen.

5. Bedingte Festsetzung
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. BauGB ist die Errichtung von weiteren Gebäuden mit Wohnnutzungen und wohnungsbezogenen Freiflächen sowie Nutzungsänderungen für weitere Wohnnutzungen auf den Flächen mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, ggf. nach Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen, gutachterlich ausgeräumt werden kann.

II. Hinweise

1. Artenschutz
Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerlebenszeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) durchzuführen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume bzw. bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine fachkundige Person auf ihre Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Quartierpotenzial für Fledermäuse zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der ökologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll zu dokumentieren. Bei Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

3. Bodenverunreinigungen und Altlasten
Große Teile des Plangebietes sind im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Ablagerung unter der Reg.-N. 4310/0003 sowie als Altstandorte verzeichnet. Aus bisherigen gewerblichen Vornutzungen können im Plangebiet Bodenverunreinigungen auftreten.
Aufgrund der in diesem Bereich vorliegenden inhomogenen Auffüllungen ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch diese Ablagerungen hindurch sowie die Nutzung von Grundwasser nicht zulässig.
Zur Zulässigkeit von weiteren Wohnnutzungen in diesen Bereichen siehe textliche Festsetzung Nr. 5.

4. Kampfmittelüberprüfner
Es gilt folgender allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Bauflächе bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Feuerwehr der Stadt Datteln unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann.

5. Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten

6. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Der Vorhabenträger hat die Bauleitung - und die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vorgenommen werden.

6. Außerstaatliche Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Dezernat Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Datteln eingesehen werden.

III. Kennzeichnungen

1. Altlasten
Die Altablagerung 4310/0003 sowie Altstandorte werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S.1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

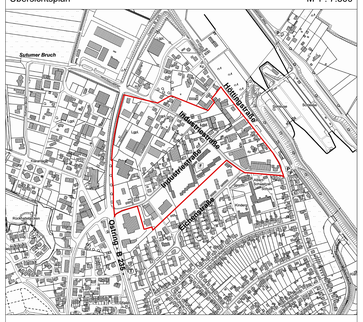
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bebauungsplan Nr. 5a "Gewerbepark Hötting"

Stadt Datteln	
Gemarkung	Datteln
Flur	40
Maßstab	1 : 1.000

Vorentwurf - Mai 2025

Übersichtsplan M 1 : 7.500



Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster (Stand: 2025) wird hiermit bescheinigt.

Datteln, den .....

Entwurfsbearbeitung

BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen

Essen, den .....

.....

Der Rat der STADT DATTELN hat am ..... nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5a aufzustellen.

Datteln, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Rat der STADT DATTELN hat am ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5a und die Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen.

Datteln, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Datteln, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der STADT DATTELN hat am ..... gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 5a als Satzung beschlossen.

Datteln, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß §10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan Nr. 5a bei der STADT DATTELN während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Datteln vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5a in Kraft.

Datteln, den .....

.....
Der Bürgermeister

DATTELN
Stadt der Wasserstraßen

BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen
Fon: 0201- 491573
Fax: 0201- 494117