

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellstraßenrand (S01 / S02)“
1.1.1 In dem Sondergebiet sind Sonstige Sondergebiete (S0 / IS02) mit der Zweckbestimmung „Schnellstraßenrand ist ein Schnellstraßenrand incl. Autohafter zulässig.“

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (S0 3)
1.2.1 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in dem festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“ wird die zulässige Verkaufsfäche (VK) der Einzelhandelsnutzungen insgesamt auf max. 4.500 qm, davon 6.500 qm VK für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie 2.950 qm VK für das Gartencenter beschränkt.

1.2.2 Innerhalb der o.g. Verkaufsfäche sind die in Anlage 1 genannten Sortimente als Hauptsortiment zulässig.
1.2.3 Innerhalb der Gesamtverkaufsfäche wird das zulässige Randsortiment auf eine Verkaufsfäche von insgesamt max. 700 qm VK begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit Ausnahme der im folgenden genannten Sortimente nicht zulässig:
- kunstgewerbliche Erzeugnisse einschl. Blumenbündeln und Gärtnerbedarf
- Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff
- Leuchten
- Schreibwaren und Besteck
- Zweiräder, Zweiradteile, Zubehör und reifen
Die maximal zulässige Verkaufsfäche der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beträgt - 200 qm VK für das Sortiment Leuchten
- 150 qm VK für die übrigen Sortimente.

1.3 Gewerbegebiete (GE 1 GE 2)
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 / GE 2) werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1 aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich der Planbezeichnung. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahme: zulässig sind die im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzten Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 / GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNO 1990).

1.3.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 9 BauNO 1990).

1.3.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Buchmer-Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990):

- Schnittbäume
- Bekleidung Lederwaren Schuhe
- Bekleidung, Matratzen
- Progroswaren
- Erotikartikel
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Sport- Freizeitartikel
- Computer und Kommunikationselektronik
- Nahrungsmittel
- Papier- Schreibwaren Büroorganisation
- Pharmazeutik, Meliorwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Abgabepappe Toiletten
- Uhren, Schmuck
- Zelungen, Zetschriften
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

1.3.5 Die im Gewerbegebiet (GE 1) vorhandene, genehmigte und ausgebaut, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNO entsprechende Wohnungszugangsgestaltung grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNO).

1.3.6 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNO sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990).

1.3.8 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNO 1990):
- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsstätten i.S.d. § 24 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befreiungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNO)
2.1 Im Plangebiet (S0 1-3 / GE 1-2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betreffende Übergreifung der Gebäudelinien von 50 m mit grundsätzlich zulässig, wobei die für eine abweichende Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW eingehalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNO)
3.1 Anlagen der Aussenwirkung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 226 ansprechen sollen, sind in einer Entfernung von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig und bedürfen in einer Entfernung von 40,0 m der Zustimmung der Straßenbauverwaltung Straßen NRW Regionalreferatsführung Ruhr, Bochum.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Auf den Stellplatzflächen ist entlang je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

KENNZEICHNUNG
1. BERGBAU (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Unter dem in Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

2. ALLTÄTEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Inmitten des Bebauungsgebietes befinden sich zahlreiche Bombentrichter, die aufgeführt wurden. Herkunft, Zusammensetzung und Ausdehnung sind nicht bekannt. Der südwestliche Teil ist vorwärts als Zechengelände genutzt wird. Zur Bebauung und Nutzung des Geländes ist vorab eine Gefährdungsabschätzung erforderlich, die mit dem Umweltamt abzustimmen ist.

HNWEISE
1. BODENDEINKLÄRER
Bei Bodeneingriffen können Bodeninklärer (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfallbrüche in der natürlichen Bodenschichtfläche, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entprechlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodeneinklärem ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750, Fax 02761/2468) unverzüglich anzumelden und die Entdeckungsmeldung mindestens drei Werktage im unverändertem Zustand (§ 10 und 10 Denkmalschutzgesetz; NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalschützern freigegeben wird. Der Landschaftswald Wastfalen Lipp ist betroffen; das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

2. AUFHEBUNG ORTSBAURECHTLICHER FESTSETZUNGEN
Inmitten des Bebauungsbereichs des Bebauungsplans werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.

ABSTANDSLISTE 2007

(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der A-BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) 1)
I	1.500	1	1.1 (1)	Kaffeekne und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, so- wie der Feuerungsanlagen für Wasserdampf (2)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trocknung/Abgabe 2. Kokeren und Gaswerke
		3	2.2 (1) a)	Abgasanlagen für die Erzeugung von Wasserdampf, die zur Umwandlung von Biomasse zur Erzeugung von Holzpellets, Stroh- oder anderen Biomasseerzeugnissen, ausgenommen Holz- oder Holzpellet-Produktionen (3)

II	1.000	
4	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bitumi- nösen Schmelzen
5	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formsteinen unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schmelzen, von Rohen oder Vorkörpern mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder je Stan- de im Freien (1) (s. auch lfd. Nr. 8)

6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formsteinen unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schmelzen, von Rohen oder Vorkörpern mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder je Stan- de im Freien (1) (s. auch lfd. Nr. 8)
7	3.1 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erhitzen von Rohstoffen oder zur Herstellung von 2,5 Tonne oder mehr je Stunde im Freien (1) (s. auch lfd. Nr. 8)
8	3.2 (1) a)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erhitzen von Rohstoffen oder zur Herstellung von 2,5 Tonne oder mehr je Stunde im Freien (1) (s. auch lfd. Nr. 8)
9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)
10	10.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Bauteilen aus Metall im Freien (z. B. Container) (1) (s. auch lfd. Nr. 9)
11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)
12	4.1 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)
13	4.1 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)
14	4.1 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)
15	4.1 (1)	Anlagen zur Herstellung von Rohstoffen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumerz (1)

1.3 Gewerbegebiete (GE 1 GE 2)
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 / GE 2) werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1 aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich der Planbezeichnung. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahme: zulässig sind die im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzten Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 / GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNO 1990).

1.3.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 9 BauNO 1990).

1.3.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Buchmer-Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990):

- Schnittbäume
- Bekleidung Lederwaren Schuhe
- Bekleidung, Matratzen
- Progroswaren
- Erotikartikel
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Sport- Freizeitartikel
- Computer und Kommunikationselektronik
- Nahrungsmittel
- Papier- Schreibwaren Büroorganisation
- Pharmazeutik, Meliorwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Abgabepappe Toiletten
- Uhren, Schmuck
- Zelungen, Zetschriften
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

1.3.5 Die im Gewerbegebiet (GE 1) vorhandene, genehmigte und ausgebaut, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNO entsprechende Wohnungszugangsgestaltung grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNO).

1.3.6 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNO sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990).

1.3.8 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNO 1990):
- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsstätten i.S.d. § 24 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befreiungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNO)
2.1 Im Plangebiet (S0 1-3 / GE 1-2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betreffende Übergreifung der Gebäudelinien von 50 m mit grundsätzlich zulässig, wobei die für eine abweichende Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW eingehalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNO)
3.1 Anlagen der Aussenwirkung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 226 ansprechen sollen, sind in einer Entfernung von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig und bedürfen in einer Entfernung von 40,0 m der Zustimmung der Straßenbauverwaltung Straßen NRW Regionalreferatsführung Ruhr, Bochum.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Auf den Stellplatzflächen ist entlang je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

KENNZEICHNUNG
1. BERGBAU (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Unter dem in Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

2. ALLTÄTEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Inmitten des Bebauungsgebietes befinden sich zahlreiche Bombentrichter, die aufgeführt wurden. Herkunft, Zusammensetzung und Ausdehnung sind nicht bekannt. Der südwestliche Teil ist vorwärts als Zechengelände genutzt wird. Zur Bebauung und Nutzung des Geländes ist vorab eine Gefährdungsabschätzung erforderlich, die mit dem Umweltamt abzustimmen ist.

ABSTANDSLISTE 2007

(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der A-BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) 1)
V	300	81	1.2 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
		82	1.14 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
		83	1.51 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)

84	1.51 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
85	2.1 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
86	2.1 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
87	2.5 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
88	2.7 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
89	2.10 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)

90	2.14 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
91	2.15 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
92	3.2 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
93	3.4 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
94	3.5 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
95	3.18 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
96	3.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
97	3.2 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
98	3.18 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)
99	3.2 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Wasserdampf, Prozessdampf oder anderen Dämpfen (2)

1.3 Gewerbegebiete (GE 1 GE 2)
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 / GE 2) werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1 aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich der Planbezeichnung. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahme: zulässig sind die im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzten Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 / GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNO 1990).

1.3.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 9 BauNO 1990).

1.3.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Buchmer-Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990):

- Schnittbäume
- Bekleidung Lederwaren Schuhe
- Bekleidung, Matratzen
- Progroswaren
- Erotikartikel
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Sport- Freizeitartikel
- Computer und Kommunikationselektronik
- Nahrungsmittel
- Papier- Schreibwaren Büroorganisation
- Pharmazeutik, Meliorwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Abgabepappe Toiletten
- Uhren, Schmuck
- Zelungen, Zetschriften
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

1.3.5 Die im Gewerbegebiet (GE 1) vorhandene, genehmigte und ausgebaut, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNO entsprechende Wohnungszugangsgestaltung grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNO).

1.3.6 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNO sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990).

1.3.8 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNO 1990):
- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsstätten i.S.d. § 24 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befreiungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNO)
2.1 Im Plangebiet (S0 1-3 / GE 1-2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betreffende Übergreifung der Gebäudelinien von 50 m mit grundsätzlich zulässig, wobei die für eine abweichende Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW eingehalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNO)
3.1 Anlagen der Aussenwirkung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 226 ansprechen sollen, sind in einer Entfernung von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig und bedürfen in einer Entfernung von 40,0 m der Zustimmung der Straßenbauverwaltung Straßen NRW Regionalreferatsführung Ruhr, Bochum.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Auf den Stellplatzflächen ist entlang je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

KENNZEICHNUNG
1. BERGBAU (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Unter dem in Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

2. ALLTÄTEN (Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Inmitten des Bebauungsgebietes befinden sich zahlreiche Bombentrichter, die aufgeführt wurden. Herkunft, Zusammensetzung und Ausdehnung sind nicht bekannt. Der südwestliche Teil ist vorwärts als Zechengelände genutzt wird. Zur Bebauung und Nutzung des Geländes ist vorab eine Gefährdungsabschätzung erforderlich, die mit dem Umweltamt abzustimmen ist.

ABSTANDSLISTE 2007

(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der A-BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) 1)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)

164	3.8 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
165	3.10 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
166	5.7 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
167	5.10 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
168	5.11 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
169	7.5 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)

170	7.20 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
171	7.27 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
172	7.28 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
173	7.32 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
174	7.33 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
175	8.1 (11)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
176	8.12 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
177	8.14 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
178	8.15 (1+2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)
179	10.8 (2)	Anlagen zum Stapeln oder Malzen von Getreide oder Getreideprodukten (2)

1.3 Gewerbegebiete (GE 1 GE 2)
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 / GE 2) werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. 1 aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich der Planbezeichnung. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahme: zulässig sind die im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzten Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 / GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNO 1990).

1.3.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 9 BauNO 1990).

1.3.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Buchmer-Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990):

- Schnittbäume
- Bekleidung Lederwaren Schuhe
- Bekleidung, Matratzen
- Progroswaren
- Erotikartikel
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Sport- Freizeitartikel
- Computer und Kommunikationselektronik
- Nahrungsmittel
- Papier- Schreibwaren Büroorganisation
- Pharmazeutik, Meliorwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Abgabepappe Toiletten
- Uhren, Schmuck
- Zelungen, Zetschriften
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

1.3.5 Die im Gewerbegebiet (GE 1) vorhandene, genehmigte und ausgebaut, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNO entsprechende Wohnungszugangsgestaltung grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNO).

1.3.6 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNO sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNO 1990).

1.3.8 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNO 1990):
- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsstätten i.S.d. § 24 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befreiungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNO)
2.1 Im Plangebiet (S0 1-3 / GE 1-2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betreffende Übergreifung der Gebäudelinien von 50 m mit grundsätzlich zulässig, wobei die für eine abweichende Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW eingehalten sind.