Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

1. Schadstofffreie Baustoffe zu verwenden, deren Herstellung mit geringem Energieaufwand und auch weitgehend schadstofffrei erfolgt.
2. Durch besondere Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Sonnenenergie-nutzung mit Solarsystem usw. den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren.
3. Regenwasser auffuzufangen und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen; für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche ein Speichervolumen von 4,0 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen wie Zisternen u.ä. vorzusehen.
4. Unnötige Versiegelung von Flächen zu unterlassen.
5. Garagendächer sollten zur Minderung stadtklimatischer Wirkungen zumindest extensiv begrünt werden.
6. Die Stadtverwaltung Dorsten bietet eine Beratung zur ökologischen Bebauung und Nutzung der Grundstücke an. Die unter Pkt. 1 bis 4 genannten Empfehlungen sind nur einige wenige Beispiele. Weitere Informationen sind der einschlägigen Literatur zu entnehmen bzw. von den jeweiligen Fachleuten zu erfragen.

Pflanzenartenliste

A) **Pflanzenarten für die Randbepflanzungen an der West-, Nord- und Ostseite des Planbereiches**

Baumarten:
Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Zitterpappel, Hainbuche, Bergahorn

Straucharten:
Haselnuss, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Weißdorn, Holunder

B) **Pflanzenarten für Randpflanzungen sowie auf Parzellengrenzen**

Arten für Schnitthecken:
Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn

Arten für freiwachsende Hecken:
Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Haselnuss, Holunder

Hinweise

1. Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbauunternehmer – Deutsche Steinkohle AG in 44620 Herne – Verbindung aufzunehmen. Auf §§ 110 „Anpassungspflicht" und 111 „Sicherheitsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BbergG) wird hingewiesen.

2. ~~Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Bodens auf Kampfmittel durchzuführen.~~

Änderung nach der öffentlichen Auslegung (braune Eintragung):

Hinweise

2. Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist Vorsicht geboten. Soweit bei bodeneingreifenden Maßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten unverzüglich zu informieren.



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 Bau GB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- z.B. (2 Wo) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V — Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,5 — Geschossflächenzahl
- z.B. 9,0 — Baumassenzahl
- z.B. BM 1000 m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OKFE — Oberkante Fußboden - Erdgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- GH — Garteinhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- λ — Fußgängerzone
- R — Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Wasser
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Grünflächen
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 Bau GB)

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
  - Bäume
  - Sträucher
  - sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b Bau GB)
  - Bäume
  - Sträucher
  - sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB)
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterflurgaragen
- UGGa — Unterflurgemeinschaftsgaragen
- z.B. A — Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G — Gehrecht zu Gunsten
- F — Fahrrecht zu Gunsten
- L — Leitungsrecht zu Gunsten
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Bietschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB i. V. mit § 86 (4) BauO NW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Auskragungen - Mindesthöhe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe ..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- XXX — Begrenzung einer Schallschutzzone

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung (braune Eintragung):

Festsetzungen

15. Im Plangebiet kann der Orientierungspegel für reine Wohngebiete überschritten werden. Deshalb sind für Aufenthaltsräume im Sinne des §48 BauO NRW besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass die durch Einzeluntersuchungen zu ermittelnden Überschreitungen aufgefangen werden.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- SW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Flächen für Bahnanlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- z.B. (3) — Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H — Omnibushaltestelle

- Flächen für Anschüttungen
- Bap — (Müllcontainer)
- Beh — Behindertenparkplatz
- geplante Bäume

Textliche Festsetzungen

1. Sockel – Oberkante Erdgeschossfußboden – sind nur bis 0,60 m über angrenzender Verkehrsfläche – gemessen im Bereich des Gebäudeeinganges – zulässig.
2. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm – gemessen senkrecht an der Außenfassade von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut – zulässig.
3. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (festgesetzte Gebäudeoberfläche gem. § 2 (4) BauONW) aufzufüllen.
4. Nebenanlagen gem. § 1 BauNVO, genehmigungsfreie bis zu 30 m³ umbauten Raum gem. § 16 BauO NW, Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und offene Rankgerüste sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur bis 0,90 m Höhe zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind nur völlig eingrünte Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig; diese Vorschrift gilt nicht für Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 5,00 m. Bei Heckeneinfriedigungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mindestens 0,60 m betragen.
6. Die Außenhaut der Gebäude ist in Sichtmauerwerk und Putz zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
7. Schleppgauben sind nur mit einer Dachneigung von mindestens 25° und Giebelgauben nur mit einer dem Hauptdach angepassten Neigung zulässig. Auf einer Traufseite dürfen entweder nur Dachgauben oder Dacheinschnitte ausgeführt werden. Die Gesamtbreite der Dachgauben oder der Dacheinschnitte auf einer Traufseite darf maximal nur 1/2 der Traufenlänge betragen.
8. Krüppelwalmdächer sind nur zulässig mit einer dem Hauptdach angepassten Dachneigung.
9. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie z.B. Glashäuschen und Wintergärten, die Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten. Jedoch sind 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
10. Das Regenwasser von den Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist über Rinnen und Fallrohre zu fassen und durch Grundleitungen Rohrgräben der Versickerung zuzuführen.
11. Alle befestigten Privatflächen sind durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge voll versickerungsfähig und mit einem Unterbau aus versickerungsfähigem Mineralgemisch der Körnung 2/45 mm in einer Stärke von min. 30 cm Stärke auszuführen. Bei der Höhenentwicklung ist darauf zu achten, dass das überschüssige Regenwasser nicht in den öffentlichen Straßenraum abfließt.
12. Private Stellplätze sind mit einem Rankgerüst zu versehen. Pro Stellplatz muss die Anpflanzung von zwei Kletter-/Klimm-Rankpflanzen erfolgen. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten).
13. Hecken entlang von Parzellengrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen aus mindestens einreihigen Laubgehölzpflanzungen bestehen. Es sind nur Straucharten entsprechend der Pflanzenartenliste B) zu verwenden.
14. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen müssen Pflanzungen erfolgen und zwar mindestens dreireihig aus 10% Baum- und 90% Straucharten im 1x1 m – Dreiecksverband. Zur Anwendung kommen die in der Pflanzartenliste A) genannten Arten.

Entworfen und Aufgestellt: Dorsten, April 2000

Arbeitsgemeinschaft

Architekturbüro Boos & Partner
Schöttmarstraße 32-34
46284 Dorsten

Architekturbüro Heribert Hantrop
Ottenstieg 13
46282 Dorsten

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dorsten hat am 27.04.1999 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 24.05.2000
S.
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Diese Planunterlage vom 19.08.1998 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 24.05.2000
S.
gez. Rojahn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 24.05.2000
Techn.Dezernat gez. Klink
Beigeordneter und Stadtkämmerer
S.
Planungsamt gez. Glißner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.11.1999 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 24.05.2000
S.
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 12.05.2000 ... auf die Dauer eines Monats vom 05.06.2000 ... bis 05.07.2000 ... einschließlich öffentlich ausgelegen.

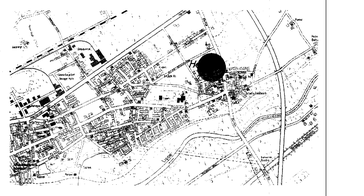
Dorsten, 06.07.2000
S.
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ... 27.09.2000 ... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festlegungen dieses Bebauungsplanes - in der durch ... Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, 11.10.2000
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 20.10.2000 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 23.10.2000
S.
gez. Haase
Erster Beigeordneter



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 104

"Kleiberstraße"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 40

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NRW S. 219/SGV NRW 232), berichtet GV NRW S. 952, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 GV NRW S. 666/SGV NRW 2032), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVNRW 245)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt: 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung — Datum: