Textliche Festsetzungen

1. In den mit maximal (III) -geschossig, Satteldach 50° festgesetzten Baugebieten ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig.

2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glasbauschen und Wintergärten, die Baugrenzen bzw. Baulinien maximal 3,0 m überschreiten. Zur Straßenbegrenzungslinie sind jedoch mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.

3. Die Außenwände der Gebäude sind nur als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot und braun zulässig.

4. Mindestens 25 % der Gebäudefassaden, ohne vergraste Flächen, sind mit Efeu, Wein o. ä. Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

5. Die geneigten Dächer sind mit naturroten oder braunen Dachpfannen einzudecken. Diese Vorschrift gilt nicht für Dächer oder Dachteile, die der Nutzung von Solarenergien dienen.

6. Sockel - Oberkante Erdgeschoßfußboden - sind nur bis 0,80 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche - gemessen im Bereich des Gebäudeeinganges - zulässig.

7. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nichtüberbauten Grundstücksflächen an den Gebäuden mindestens bis auf 0,80 m unterhalb der Sockelhöhe aufzufüllen.

8. Drempel sind nur bis 1,0 m Höhe - gemessen an der Außenfassade von einer waagerechten Linie Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - zulässig.

9. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder Giebelgauben mit einer der im Baugebiet festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und/oder der Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf maximal nur ein Drittel der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten und Traufe bzw. Hauptdachfirst muß mindestens - gemessen in der Dachneigung - 1,20 m und zum Ortgang hin 2,0 m betragen.

   Im Bereich des Spitzbodendaches sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Größe von 0,80 m² zulässig.

10. Bei Krüppelwalmdächern ist je Giebel eine Traufenlänge nur bis ein Drittel der Giebelbreite zulässig.

11. Garagen sind nur in massiver Bauart mit Flachdächern zulässig. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

12. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 m³ umbauten Raum gem. § 62 BauO NW und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.

13. Wegeflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer dauernd wasserdurchlässigen Decke, wie z. B. Rasenlochsteinen, offenfugig gepflasterten Steinen - Fugenbreite mindestens 2,0 cm - oder wassergebundener Decke, auszuführen.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur bis 0,30 m Höhe zulässig; als lebende Hecken jedoch bis 0,80 m Höhe. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind nur völlig eingegrünte Einfriedigungen zulässig; diese Vorschrift gilt nicht für Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 5,0 m. Bei Heckeneinfriedigungen muß der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mindestens 0,60 m betragen.

15. Auf jedem Baugrundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

16. Die zu begrünenden Flächen sind mit mindestens 60 %igem Anteil mit Pflanzen aus der Pflanzenartenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

17. Das Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist über Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu entsorgen. Wenn jedoch gutachterlich nachgewiesen wird, daß die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, darf auf Antrag das Niederschlagwasser in die städtische Kanalisation geleitet werden.

18. Dem Bauantrag ist ein Gartenplan im Maßstab 1 : 100, in dem Aussagen über die Flächennutzung und die Bilanzierung der Flächenaufteilung enthalten sind, beizufügen. Insbesondere sollen folgende Punkte näher erläutert werden:

   - Wege, Plätze und Terrassen mit der Versiegelungsart,
   - Einfriedigungen, Hecken,
   - Art und Standort der Solitärbäume,
   - Nachweis über die Versickerung des Niederschlagwassers,
   - Lage der Zisternen bei der Regenwassernutzung,
   - Wandbegrünungen,
   - Möglichkeiten der privaten Kompostierung,
   - zur Verwendung kommende Pflanzen (Pflanzenlisten).

19. Die mit dieser Signatur [illegible] in den öffentlichen Grünflächen umrandeten Bereiche sind Ausgleichsflächen in Höhe von 70 % für private Erschließungsflächen und Anlagen und 30 % für öffentliche Erschließungsanlagen, Spielplätze, Fuß- und Radwege. Die Ausgleichsflächen sind dann herzustellen, wenn ca. 50 % der geplanten Bebauung hergestellt ist.

Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

1. Schadstoffreie Baustoffe zu verwenden, deren Herstellung mit geringem Energieaufwand und auch weitgehend schadstofffrei erfolgt,
2. durch besondere Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Sonnenenergienutzung mit Solarsystemen usw. den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren,
3. das Regenwasser von Dächern als Brauchwasser zu nutzen; für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche ein Speichervolumen von 4,0 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen, wie Zisterne u. ä., vorzusehen,
4. unnötige Versiegelung von Flächen zu unterlassen; Flächen, die befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen; das hat positive Auswirkungen für

   a) den natürlichen Wasserkreislauf,
   b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
   c) die Bildung von Grundwasser,
   d) die Bildung von pflanzenverfügbaren Wasser.

Die vorgenannten Empfehlungen sind nur einige wenige Beispiele; weitere Informationen sind der einschlägigen Literatur zu entnehmen bzw. von den jeweiligen Fachleuten zu erfragen. Außerdem wird eine Beratung zur ökologischen Bebauung der Grundstücke mit der Stadtverwaltung Dorsten angeboten.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am **17.11.92** nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen

Dorsten, den **12.01.95**

S. **gez. Fragemann** Bürgermeister **gez. Schroer** Ratsherr

Diese Planunterlage vom **11.04.1991** entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den **10.01.95**

S. **gez. Wrobel**

Entworfen und aufgestellt: Dorsten, den **20.10.92**

Techn. Dezernat **gez. Haase** Erster Beigeordneter

S. Planungsamt **gez. Gläßner** Stadtplaner

Tiefbauamt **gez. Schmidt** Städtischer ~~Baudirektor~~ **Rat**

Der Rat der Stadt Dorsten hat am **28.09.94** diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den **12.01.95**

S. **gez. Fragemann** Bürgermeister **gez. Schroer** Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am **06.01.95** auf die Dauer eines Monats vom **16.01.95** bis **16.02.95** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den **23.02.95**

Der Stadtdirektor i. V.

S. **gez. Haase** Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am **03.05.95** nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen

Dorsten, den 03.05.1995

S. **gez. Zahn** Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Er ist daher gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 Bau GB-Maßnahmen G. nicht gem. § 11 Abs. 1 Bau GB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Der Bebauungsplan ist am **24.05.95** nach § 12 des Bau GB ortsüblich mit Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den **08.06.95**

S. **Bürgermeister** Der ~~Stadtdirektor~~ i.V. **gez. Haase** Erster Beigeordneter

Pflanzenartenliste

1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Castanea sativa, ßßkastanie
Fragus sylvatica, Rotbuche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche

2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Populus tremula, Zitterpappel
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstgehölze:
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuß u. a.

3 Strauecharter für freiwachsende oder geschnittene (x) Hecken:

Carpinus betulus, Hainbuche (x)
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn (X)
Crataegus oxycatha, Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Hülse
Lonicera periclymenum, Waldgeißblatt
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hunds-Rose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

nachgeordnet verwendbar:

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Caragana arborescens, Erbsenstrauch
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster (X)
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus idaeus, Himbeere
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Salix cinerea, Grauweide
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Syringa vulgaris, Gartenflieder

4 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen:

Clematis vitalba, Waldrebe
Clematis montana, Berg-Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter-Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
Lonicera henryi, Henrys-Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachsenes Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingenknöterich

5 Arten der Ersatzgesellschaft Heide und Immergrüne

Buxus empervirens, Buchsbaum
Calluna vulgaris, Sand-Heide
Erica tetralix, Glockenheide
Ilex aquifolium, Stechpalme
Juniperus communis, Wacholder
Taxus baccata, Eibe

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- (II) Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- 9,0 Baumassenzahl
- BM 1000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OKFE Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19)

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 Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- Übergang 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
- FZ Fußgängerzone
- R Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 Bau GB)

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

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

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

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

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- 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 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 von 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 Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. nr. 22 Bau. GB)
- St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- 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 Gerecht zu Gunsten
- F Fahrrecht zu Gunsten } der Anlieger
- L Leitungsrecht zu Gunsten
- Lr. Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten 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)
- 67/45 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag / Nachtwertes in dB(A)), siehe textliche Festsetzung Nr.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau. GB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau. GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau. GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau. GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 Bau GB)

i. V. mit § 81 (4) BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach oder Krüppelwalmdach (siehe textliche Festsetzung Nr. 10) Walmdach
- WD
- 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage- Mindesthöhe 2,50 m ü. L.
- Arkade- Mindesthöhe 2,50m ü. L.
- Auskragungen- Mindesthöhe m ü. L.
- Mauer- Höhe (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Bau. GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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
- (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen,
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- H Omnibushaltestelle
- 47/35 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag / Nachtwertes in dB (A)), siehe textlichen Hinweis Nr.
- Baum

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 109
"Dillenweg"

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG Rhade
FLUR 8

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung- (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

Bestandteile : 1 **Blatt** **Blatt :**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung (Legende vom 27. Mai 1993)