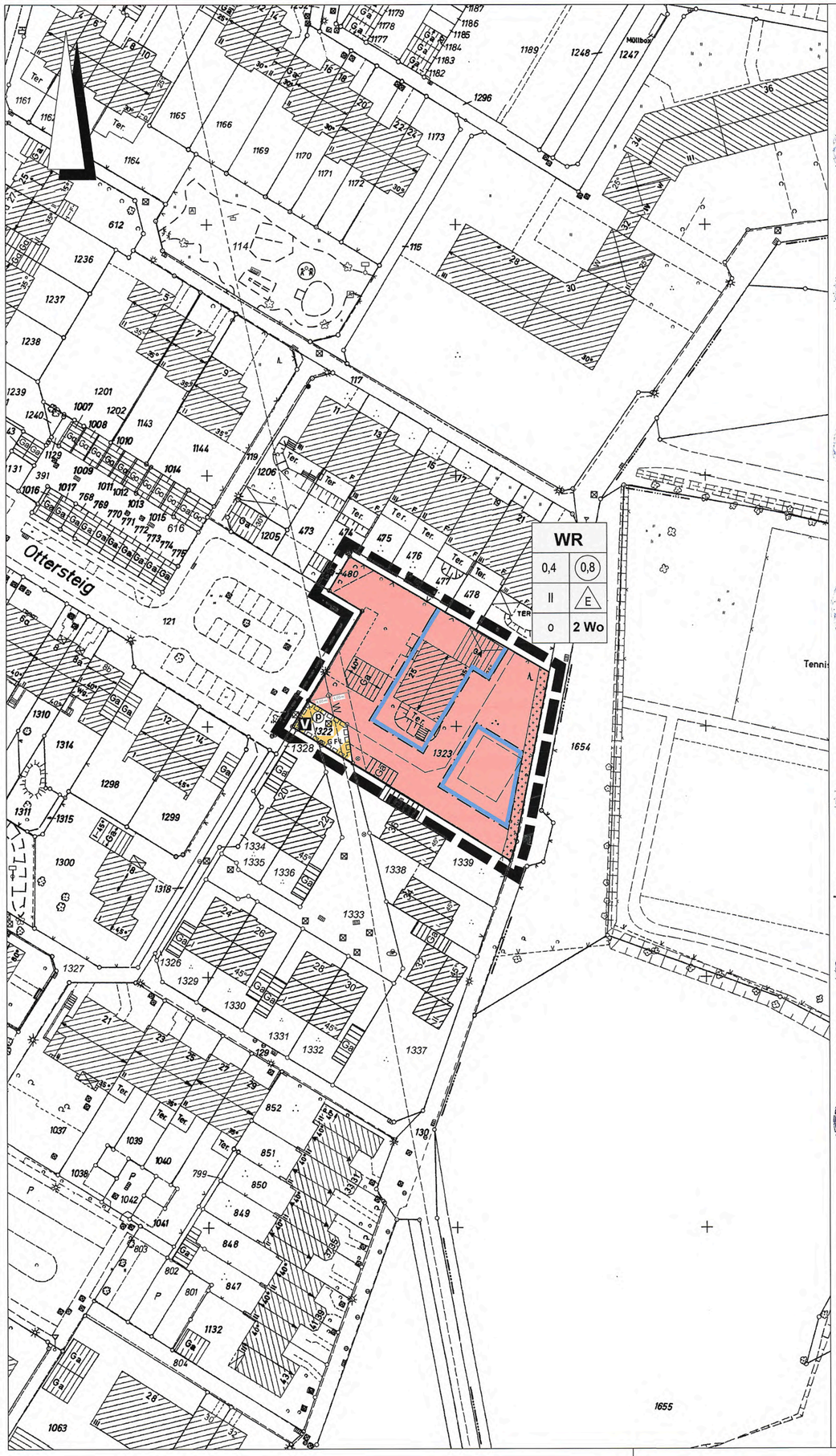



# VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 08.11.2016 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 02. DEZ. 2016

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 16.08.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 02. DEZ. 2016

Techn.Dezernat

Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt

städt. Baudirektor

Tiefbauamt

städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 08.11.2016 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 02. DEZ. 2016

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 29. 12. 16 auf die Dauer eines Monats vom 05. 01. 17 bis 06. 02. 17 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 09. FEB. 2017

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08. 03. 17 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 10. MRZ. 2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 22. 03. 17 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 24. MRZ. 2017

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

# Zeichenerklärung

## Festsetzungen

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — privat

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

G — Gehrecht zugunsten des südöstlich angrenzenden neu zu bildenden Grundstücks

F — Fahrrecht zugunsten des südöstlich angrenzenden neu zu bildenden Grundstücks

L — Leitungsrecht zugunsten des südöstlich angrenzenden neu zu bildenden Grundstücks

besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 86 BauO NRW) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch mit Schutzstreifen

W — Wasserleitung

## Nachrichtliche Darstellung

Geplante Grundstücksgrenze

Geplante Stellung des Gebäudes

# Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In dem Wohngebiet darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über dem höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen Verkehrsfläche folgendes Maß nicht überschreiten:
   a) Flachdach: 7,00 m
   b) geneigtes Dach:10,20 m

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO , genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Rampen zu Kellergaragen sowie Terrassen sind auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

4. Die Buchenhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

# Hinweise

1. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abführenden Niederschlagswassers mit einer Extensivbegrünung versehen werden.

2. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Holsterhausen / Üfter Mark", in der Wasserschutzzone III C.

3. Beim Auftreten von optisch und geruchlich auffälligem Material sind die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Stadt Dorsten zu informieren.

4. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird auf die Anzeigepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

5. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Für evt. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110 ff BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

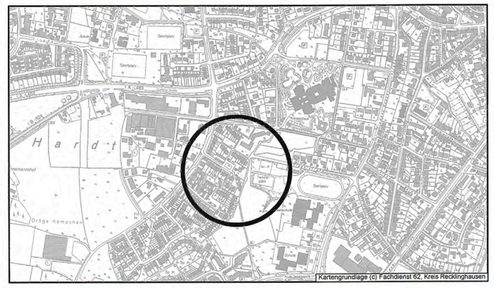
6. Es besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Hofflächen auf den Grundstücken ist nicht zulässig.

7. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

8. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l / min ist in der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

9. Der Schutzstreifen im Bereich der Wasserleitung ist von baulichen Anlagen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

10. Die Rodung und Freistellung der Flächen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
    Erd- und Schachtungsarbeiten für das Gebäude sollten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Bei Durchführung der Erdarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist eine Vorbegehung des Geländes zur Untersuchung potentieller Bruthabitate notwendig. Bei Auftreten einer Brutstätte sind vor Ort geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Brutstätte festzulegen und mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.




# Bebauungsplan Dorsten Nr. 11.1 "Dorsten - Südwest - 1. Abschnitt" (Westabschnitt) 9. Änderung

~~Entwurf~~

2. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 65

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 495)

Bestandteile: 1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 28.11.2016
Bearbeitung: mey