VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 16.12.1976 nach § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 16.12.1976

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsmitglied

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 16.12.1976

S.

gez. Rojahn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, den 16.12.1976

Techn. Dezernat — Techn. Beigeordneter

S.

Planungsamt — gez. Burmeister — Stadtplaner

Tiefbauamt — gez. Neumann — Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 16.12.1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 16.12.1976

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.12.1976 auf die Dauer eines Monats vom 21.1.1977 bis 21.2.1977 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 5.7.1977

S.

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Haase
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 5.7.1977 nach § 10 des Bundesbaugesetzes - in der durch grüne Eintragung geänderten Fassung - diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 5.7.1977

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 16.5.1978 Az.: 35.21 – 5206 Do – 12/78 genehmigt worden.

Münster, den 16.5.1978

S.

gez. Dudziak
Regierungsbaurat
Der Regierungspräsident

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 16.5.1978 Az.: s.o. ist am 12.12.1978 nach § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 19.12.1978

S.

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Haase
Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Dorsten Nr. 11 „Dorsten – Südwest – 1. Abschnitt" (Westabschnitt) Blatt 3

Dorsten Fl. 57

Bebauungsplan Dorsten, Nr. 11 „Dorsten – Südwest – 2. Abschnitt" (Südabschnitt)

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauN VO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauN VO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauN VO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauN VO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauN VO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauN VO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauN VO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauN VO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauN VO)
- SW Wochenendhausgebiete (§ 10 BauN VO)
- SO Sondergebiete (§ 11 BauN VO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 u. 17 BauN VO)

- III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- II-V Zahl der Vollgeschosse Mindestgrenze - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,5) Geschoßflächenzahl
- 9,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG u. §§ 22 u. 23 BauN VO)

- o Offene Bauweise
- A Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- GH Gartenhofhäuser (§ 17 Abs. 2 BauN VO)
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirche
- Jugendheim, Jugendherberge
- Kindertagesstätte, Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Ortsnetzstation
- V Vorfluter
- G Ortsnetzanlage Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingarten
- Bolzplatz

Führung ober- und/oder unterirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

- Flächen für Aufschüttungen
- Kh Kronenhöhe
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e u. Nr. 12 BBauG)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe.
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- Gg Garagengeschosse (§ 21a BauN VO) [s. textl. Festsetzung]
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h BBauG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zu Gunsten .....
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
- G Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- L Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauN VO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG) und 4. Änderung
- Blattschnitt
- Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
- Zu erhaltender Einzelbaum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 4 der 1. DVO i.d. Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. DVO zum BBauG i.V. mit § 103 BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2,50 m i.L.
- Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i.L.
- Auskragung - Mindesthöhe ..... m i.L.
- Mauer - Höhe .....

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen, Häfen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG)
- L Landschaftsschutzflächen
- N Naturschutzgebiet
- 26 Umgrenzung und Nummer der Verbandsgrünflächen
- Straßenverkehrsflächen, festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- Straßenverkehrsflächen, festgestellt nach dem Landesstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- H Geplante Omnibushaltestelle
- Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- b Schallschutzmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 1)
- Vorhandene Bäume
- Flächen für Bahnanlagen (§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BBauG)
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B.: Grundstücksgrenzen; priv. Spielplätze; Fuß- und/oder Radwege; usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und/oder Radweg — Abgrenzung innerhalb der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzflächen
- Geplante Entwässerungsleitungen
- S Schmutzwasser
- R Regenwasser
- x Siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- a Siehe textliche Festsetzung Nr. 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In WR-Gebieten sind Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und in WA-Gebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3–6 der Bau NVO nicht zulässig.
2. In WR- und WA-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO nicht zulässig.
3. Gemäß § 4 (5) BauNVO sind in den mit [x] gekennzeichneten WA-Gebieten im Erdgeschoß nur die in § 4 (2) Nr. 2 genannten Nutzungen zulässig.
4. Gemäß § 8 (4) Bau NVO sind in den-mit [a] gekennzeichneten Gewerbegebieten nur solche Gewerbebetriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. Garagen (Ga) sind in herkömmlicher massiver Bauweise oder aus massiven Fertigteilen mit Flachdach zu errichten. Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind entweder ganz in herkömmlicher massiver Bauweise oder ganz aus massiven Fertigbauteilen mit Flachdach zu errichten.
6. In den Baugebieten, in denen Garagengeschosse (Gg) festgesetzt sind, sind die Vorschriften des § 21a (1) (2) (4) Nr. 3 und 5 Bau NVO als Ausnahme zulässig. In den übrigen Baugebieten sind die Vorschriften des § 21a (2) und (5) Bau NVO als Ausnahme zulässig.
7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, sowie Zu- und Ausfahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen sind entweder zu asphaltieren oder mit Betonverbundsteinen oder Pflasterklinkern zu befestigen.
8. Flachdächer sind mit einer hellen Bekiesung abzudecken. Satteldächer sind mit dunkelfarbigen Dachziegeln einzudecken.
9. Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 40° nicht zulässig.
10. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind Sträucher, Zierpflanzen, einzelne Bäume und Baumgruppen. Unzulässig sind Einfriedungen wie Hecken, Mauern, Zäune und dgl. / Für die übrigen Grundstücksflächen in den WR- und WA-Gebieten sind Einfriedungen nur bis 100m Höhe zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke für Gartenhofhäuser.
11. Auf den Flächen zwischen den Sichtlinien und den Straßenbegrenzungslinien sind Gewächse und Einfriedungen nur bis 0,80m Höhe zulässig.
12. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen der GE-Gebiete sind auf je 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 50 Sträucher zu pflanzen.
13. Gemäß § 31 (1) BBauG sind in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von den festgesetzten Flachdächern und zwar als Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis max. 50° zulässig.
14. Gewerbebetrieben muß vor der Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.
15. In den WR- und WA-Gebieten ist die Außenhaut der Gebäude in Ziegel- bzw. Klinkerverblendung auszuführen. Einzelne Putz- oder Holzflächen können, sofern sich diese auf eine untergeordnete Fläche der Fassade beschränken, zugelassen werden.
16. Die Gartenhofgrundstücke sind untereinander mit Gartenhofmauern von 2,00m Höhe gegen Einsicht zu schützen.

Hinweise:

1. In den mit [b] gekennzeichneten Baugebieten sind für die zur Gahlener Straße (L 463) ausgerichteten Aufenthaltsräume im Sinne des § 59 Bau NVO besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die sicherstellen, daß der zulässige Planungsrichtpegel für WA-Gebiete nach der DIN 18005 (Entwurf April 1976) nicht überschritten wird.
2. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in Zukunft der Bergbau umgehen.

Begrenzung der vereinfachten Änderung

4. Nummer der vereinfachten Änderung

Ergänzung der textlichen Festsetzungen (4. Änderung)

17. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil eines Handwerksbetriebes (z.B. Kfz.-Betrieb, Elektro- und Installationsbetrieb) in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Änderung/Ergänzung aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Dorsten vom 28.09.94 (braune Eintragungen)

Hinweis

3. Trinkwassergewinnung aus oberflächennahem Grundwasser ist unzulässig.

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
„Dorsten - Südwest-1. Abschnitt" (Westabschnitt) Blatt 4

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500
GEMARKUNG DORSTEN
FLUR 57, 59, 62, 65, 80,

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. Teil I S. 341) i.V. mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW 1970 S. 299)

Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. Teil I S. 1238, berichtigt 1969, BGBl. Teil I S. 11)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. Teil I S. 21)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96)

Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (SGV NW 71342)

Bestandteile: 4 Blatt Zeichnung — Blatt Schnitte

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein Verzeichnis der Grundstückseigentümer.