## Textliche Festsetzungen

1. Wegeflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind nur mit einer wasserdurchlässigen Decke wie z.B. Rasenlochsteine, offenfugig gepflasterten Steinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind bis zu 0.30 m hohe Einfriedungen zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis zu 1.80 m Höhe zulässig.

3. Es sind insgesamt 16 großkronige, heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 (StU in cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Arten aus der Pflanzenartenliste zulässig.

4. Für die sonstigen Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenartenliste zu verwenden.

5. Auf Grund von Überschreitungen der "schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" nach DIN 18005 von max. 4 dB sind zwischen dem Zeichen XXX XXX und der Gahlener Straße (L 463) für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW durch den Bauherren bauliche Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die diese Überschreitung verhindern.

6. Den Bauvorlagen ist ein Plan der Außenanlagen im Maßstab 1:100 beizufügen, aus dem die Flächennutzung, die Standorte der festgesetzten Bäume und sonstige geplante Begrünung hervorgehen.

## Hinweise

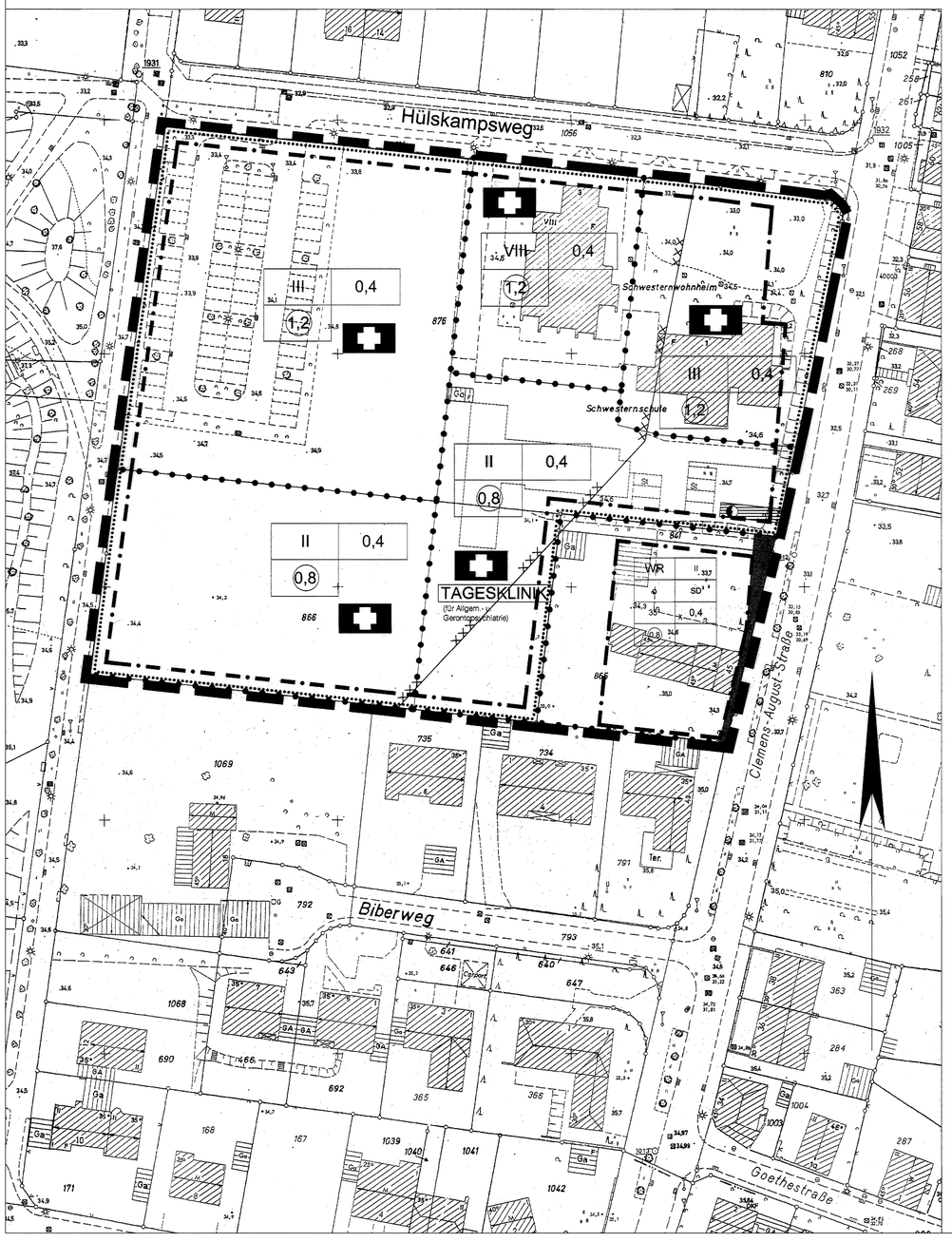
1.Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ülter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend zu beachten.

2.Eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Hofflächen ist auf den Grundstücken nicht zulässig.
Es besteht gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten für das Niederschlagswasser Anschluß- und Benutzungszwang des Kanalnetzes.

3. Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombeneinwirkung erkennen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelräumdienst Kontakt aufzunehmen.

## Textliche Kennzeichnungen

1. Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbauunternehmer, der Ruhrkohle Bergbau AG in 44620 Herten, Verbindung aufzunehmen. Auf §§ 110 "Anpassungspflicht" und 111 "Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BBergG) wird hingewiesen.




## ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB 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)
- SO NV — Sondergebiete Nahversorgung (§ 11 BauNVO)
- z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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
- OK — Oberkante Gebäude über mittlerer Geländehöhe (derzeit 35 m über NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- GH — Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- 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 BauGB)

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

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

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

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

- 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 BauGB)

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe (a) BauGB)
- 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) BauGB)
- 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 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- 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 BauGB)
- 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 BauGB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage

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

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- GD — geneigtes Dach
- 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 .....

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- X — siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- Y — siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- Z — siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- xxxx xxxx — Begrenzung eines Schallschutzgebietes siehe textl. Festsetzung Nr. 5

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW — 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 Aufschüttungen / Abgrabungen

## Pflanzenartenliste

1 Baumarten I. Ordnung

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn |
| *Alnus glutinosa* | Schwarz-Erle |
| *Fagus sylvatica* | Rot-Buche |
| *Fraxinus excelsior* | Esche |
| *Prunus avium* | Vogel-Kirsche |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche |
| *Salix alba* | Silber-Weide |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde |

2 Baumarten II. Ordnung

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn |
| *Betula pendula* | Sand-Birke |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus padus* | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| *Populus tremula* | Zitterpappel |
| *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Sorbus aria* | Mehlbeere |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| *Sorbus intermedia* | Schwedische Mehlbeere |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

3 Sträucher

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus laevigat* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Euonymus europea* | Pfaffenhütchen |
| *Ilex aquifolium* | Hülse |
| *Ligustrum vulgare* | Gewöhnlicher Liguster |
| *Lonicera periclymenum* | Waldgeißblatt |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Rubus fruticosus* | Echte Brombeere |
| *Rubus idaeus* | Himbeere |
| *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Salix cinerea* | Grau-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere, Eberesche |
| *Viburnum opulus* | Schneeball |

4 Arten für Gehölzpflanzungen

alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

## VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 09.07.2002 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 25.09.2003
S. Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Diese Planunterlage vom 10.09.2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 25.09.2003
S. gez. Ridder
Stadtvermessungsamtrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 25.09.2003
Techn.Dezernat gez. Klink
Beigeordneter und Stadtkämmerer
S. Planungs- u. Umweltamt gez. Glöffner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 23.09.2003 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 25.09.2003
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 10.10.2003 auf die Dauer eines Monats vom 27.10.2003 bis 27.11.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 01.12.2003
S. Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.02.2004 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 09.02.2004
S. gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 13.02.2004 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 13.02.2004
S. Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter




# STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~ENTWURF~~
Dorsten Nr. 11
"Dorsten-Südwest - 4. Abschnitt"
(Krankenhausbereich)
2. Änderung

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 59

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439)

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 27.11.2001 (GV NRW S.811)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 24.09.2003
Bearbeitung: th