Textliche Festsetzungen

1. In den Wohngebieten darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über dem höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Hauseingangsbereich folgendes Maß nicht überschreiten:
a) Flachdach: 7,50 m
b) geneigte Dächer: 11,00 m, wobei ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss errichtet werden muß.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise genannten Nutzungen nicht zulässig.

3. Die als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.

4. Auf den als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauONW, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen sind auf den als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten. Nur im Wege der Ausnahme (§ 31 BauGB) sind dort Stellplätze oder Terrassen zulässig.

6. Doppelhaushälften, Gebäude als Teile von Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen müssen sich jeweils im Wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen:
- Bauteile
- Gebäudevolumen
- Traufhöhe bzw. Gesamthöhe
- Dachform und Dachneigung
- Außenwand und Dach in Material und Farbe.

7. Die Herstellung, Erhaltung und Pflege von Grünflächen (Vogelschutzgehölz, Parkfläche / Grünzug) ist nach den "Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Stadt Dorsten vom 11.12.1998" durchzuführen.

Textliche Kennzeichnungen

8. Auf der rd. 8 m breiten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" parallel zum Kaiserweg ist ein Vogelschutzgehölz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Arten entsprechend der Pflanzenartenliste (vgl. Anhang) zulässig.

9. Die öffentliche Grünfläche im Osten parallel zum Schulweg ist als Parkfläche (Grünzug) zu entwickeln. Es sind extensiv gepflegte Rasenflächen anzulegen, die durch Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten lockar überstellt werden. Die im Süden dieser Fläche vorgesehene Versickerungsanlage soll als Extensiv- Wiesenmulde mit randlicher Bepflanzung (Hochstauden, Gebüsch) in die Grünfläche integriert werden.

10. Im Plangebiet sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 32 mittel-großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzenartenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Empfehlungen

1. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv- Dachbegrünung versehen werden.



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 Wohngebiets (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- z.B. EWO — 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. II — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V — Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,3 — Geschossflächenzahl
- z.B. 9,0 — Baumassenzahl
- z.B. BK 1600 m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OK — Oberkante Gebäude über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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
- Schule
- 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
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- A — 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
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Botzplatz
- M — Versickerungsmulde

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 Unterstellgaragen 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 Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Gehrecht zu Gunsten von "a"
- F — Fahrrecht zu Gunsten von "a"
- L — Leitungsrecht zu Gunsten von "a"
- 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)
- Bisherige Grundstücksgrenze
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

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

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- GD — gemischte 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.
- Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textl. Kennzeichnung Nr.

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 wasserrechtlicher Festsetzungen
- SW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgesetzt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen festgesetzt nach den Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Flächen für Bahnanlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- E — 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 Begrenzung/anlagen (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Schallschutz (Verkehrs)bereiche
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- M — Omnibushaltestelle
- Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen

Pflanzenartenliste

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

mittel- großkronige und kleinkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ahus incana	Grau- Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz- Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffige Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffen-Hütchen
Hedera helix	Efeu
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	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Arten für Gehölzpflanzungen

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

Korrektur eines Übertragungsfehlers

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 13.09.2004 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 31. März 2006
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 02.03.2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 31. März 2006
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt
Dorsten, 31. März 2006
Techn. Dezernent
Stadtbaurat

Planungs- und Umweltamt
Stadtplaner

Tiefbauamt
Städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 21.03.2006 den Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 31. März 2006
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 14. 04. 06 ..... auf die Dauer eines Monats vom 14. 04. 06 bis 15. 05. 06 ..... zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Dorsten, 18. Mai 2006
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 27. 09. 06 ..... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, ~~wobei durch eine Änderung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 02. Okt. 2006
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 27. 11. 06 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 02. Nov. 2006
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 129.1
" Kaiserweg / Schulstraße - 1. Abschnitt "
~~- ENTWURF -~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Lembeck
Flur: 31, 32, 34

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

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 S. 58),

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 Art. 91 des Gesetzes vom 16.04.2002 (GV. NRW. S. 102)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 09.04.2002 (GV. NRW. S. 300)

Abstandserlass vom 05.04.1998 (MBl. NRW S. 744)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 02.03.2006
gez.: Gill
Bearbeitung: Pathe