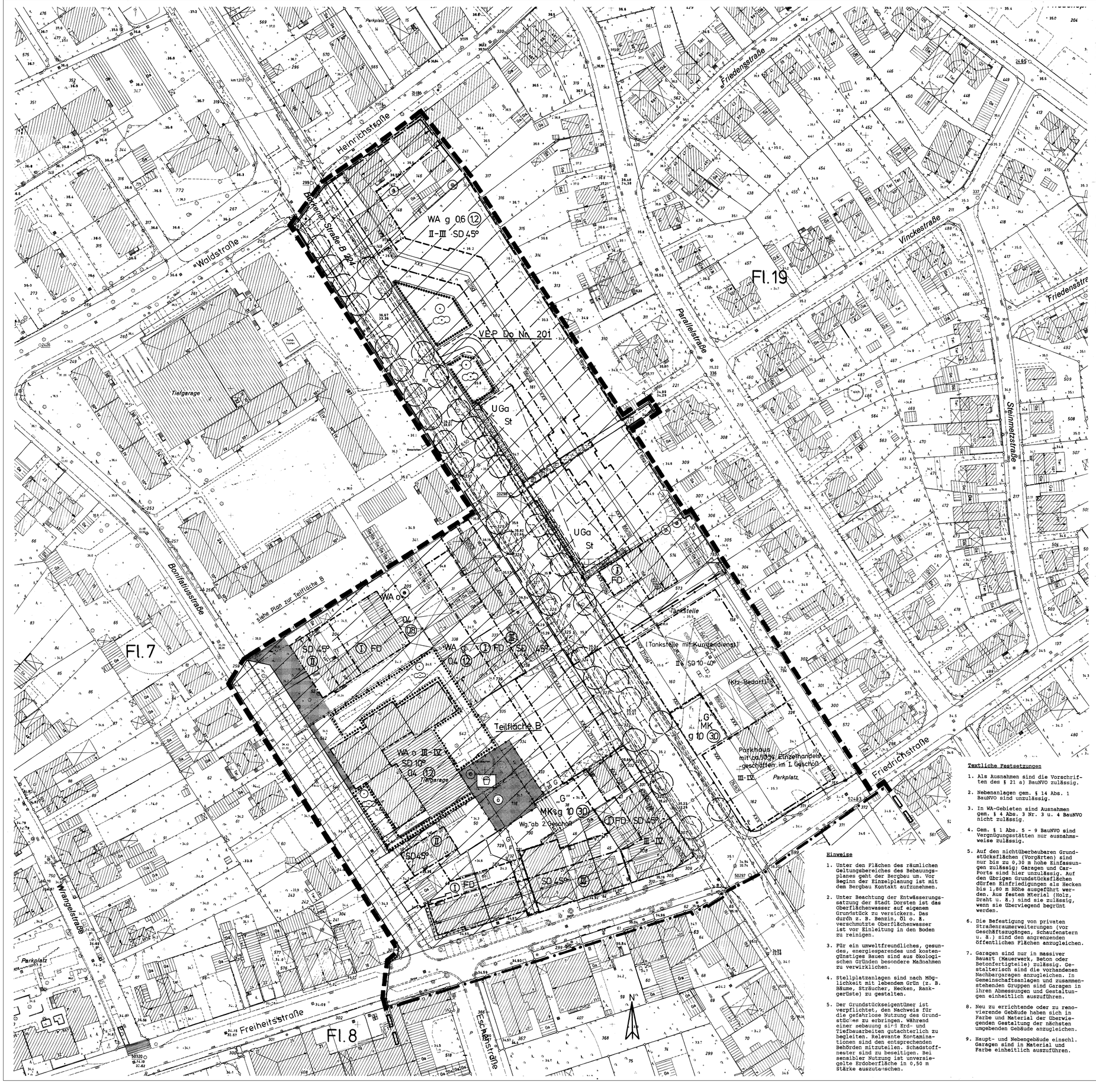

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08.07.1987 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

S

Dorsten, den 3.11.1992

gez. Ritter gez. Schroer
Bürgermeister Ratsherr

Diese Planunterlage vom 8. März 1989 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

S

Dorsten, den 29.10.1992

gez. Rojahn

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 02.11.1992

S

Techn. Dezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter

Planungsamt gez. Gläßner
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Neumann
Städtischer Baudirektor

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.06.1991 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 03.11.1992

S

gez. Ritter gez. Schroer
Bürgermeister Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10.1992 auf die Dauer eines Monats vom 09.11.1992 bis 09.12.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 10.12.1992

S

Der Stadtdirektor
i.V. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.07.95 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch braune Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen

Dorsten, den 27.1.95

S

gez. Zahn
Bürgermeister Ratsherr

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Er ist daher gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 der BauGB-Maßnahmen G. nicht gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Der Bebauungsplan ist am 29.09.95 nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 30.10.95

Der Bürgermeister
I.V.

S

gez. Haase
Erster Beigeordneter

vom Satzungsbeschluß ausgenommene Teilfläche B

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Wg Sonstige Wohnungen (ST(21)17BauNVO)

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-V Zahl der Vollgeschosse - Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- (0,5) Geschoßflächenzahl
- GF 200 m² Geschoßfläche mit Flächenangabe
- g,0 Baumassenzahl
- BM 1000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OKFE Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19.....)
- 10 m über Maximalhöhe über
- mind. 10 m über Mindesthöhe über
- 10 m - 15 m über Mindesthöhe - Maximalhöhe
- (10) m über zwingende Höhenfestsetzung

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
- EDH 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

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
- 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 BauGB)

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNovelle v. BauG GB)
- Bäume, Sträucher
- 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 BauNovelle v. BauG GB)
- Bäume, Sträucher
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze — GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen — GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- „A" Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die durch städtebauliche Gründe erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Bau GB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten
- L Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
- F_1 Fahrrecht " "
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- „G" siehe textliche Festsetzung Nr. 10
- 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 Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Ok Oberkante- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Bau GB)
- Uk Unterkante- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage
- 57/45 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag-/Nachtwertes in dB(A)), siehe textliche Festsetzung Nr. 14.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB)
i.V. mit § 81 (4) 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.
- Auskragungen- Mindesthöhe..... m i. L.
- Mauer- Höhe..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Hinweis Nr. 5

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
- D 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.
- Geplante und vorhandene Bäume

Textliche Festsetzungen

1. Als Ausnahmen sind die Vorschriften des § 23 a) BauNVO zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
3. In WA-Gebieten sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 u. 4 BauNVO nicht zulässig.
4. Gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
5. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind nur bis zu 0,30 m hohe Einfassungen zulässig; Garagen und Car-Ports sind hier unzulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen als Hecken bis 1,80 m Höhe ausgeführt werden. Aus festem Mterial (Holz, Draht u. ä.) sind sie zulässig, wenn sie überwiegend begrünt werden.
6. Die Befestigung von privaten Straßenraumerweiterungen (vor Geschäftseingängen, Schaufenstern u. ä.) sind den angrenzenden öffentlichen Flächen anzugleichen.
7. Garagen sind nur in massiver Bauart (Mauerwerk, Beton oder Betonfertigteile) zulässig. Gestalterisch sind die vorhandenen Nachbargaragen anzugleichen. In Gemeinschaftsanlagen und zusammenstehenden Gruppen sind Garagen in ihren Abmessungen und Gestaltungen einheitlich auszuführen.
8. Neu zu errichtende oder zu renovierende Gebäude haben sich in Farbe und Material der überwiegenden Gestaltung der nächsten umgebenden Gebäude anzugleichen.
9. Haupt- und Nebengebäude einschl. Garagen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
10. In den mit "G" bezeichneten Baugebieten sind die Flachdächer und die straßenwärtigen Fassaden zu begrünen.
11. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
12. Drempel sind nur bis 0,60 m Höhe zulässig.
13. An jeder Traufseite darf die Gesamtlänge von Dachgauben und/oder Dacheinschnitten (Dachterrassen) ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte müssen von der Dachaußenkante mindestens einen Abstand von drei senkrechten Dachziegelbreiten einhalten und sind in einem Baukörper einheitlich zu gestalten.
14. Zwischen dem Zeichen XXX XXX und der B 224 wird der jeweils zulässige Orientierungspegel um 10 und mehr dB überschritten. Für die zur B 224 ausgerichteten Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauONW sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die diese Überschreitungen auffangen.
15. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder zu Garagen sind in wassergebundenen Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder mit Rasensteinen auszuführen. Im Bereich der Fahrspur sind auch Pflaster- und Betonsteinstreifen zulässig.
16. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden Überschreitungen von Grundflächenzahlen zugelassen, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn diese Überschreitungen durch besondere Begrünungsmaßnahmen (z. B. Rankgerüste, Fassaden- und Dachbegrünung) ausgeglichen werden.

Hinweise

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Kontakt aufzunehmen.
2. Unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten ist das Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück zu versickern. Das durch z. B. Benzin, Öl o. ä. verschmutzte Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Boden zu reinigen.
3. Für ein umweltfreundliches, gesundes, energiesparendes und kostengünstiges Bauen sind aus ökologischen Gründen besondere Maßnahmen zu verwirklichen.
4. Stellplatzanlagen sind nach Möglichkeit mit lebendem Grün (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken, Rankgerüste) zu gestalten.
5. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den Nachweis für die gefahrlose Nutzung des Grundstückes zu erbringen. Während einer Bebauung sind Erd- und Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten. Relevante Kontaminationen sind den entsprechenden Behörden mitzuteilen. Schadstoffnester sind zu beseitigen. Bei sensibler Nutzung ist unversiegelte Erdoberfläche in 0,50 m Stärke auszutauschen.

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"BORKENER STRASSE" Blatt 1
1. Änderung

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500
GEMARKUNG DORSTEN
FLUR 7+19+8

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127)
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. vom 30.7.1981 (BGBl. Teil I S. 833)
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 25.6.88 (GVNW S.319)

Bestandteile: 3 Blatt Zeichnung — Blatt Schnitte

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung