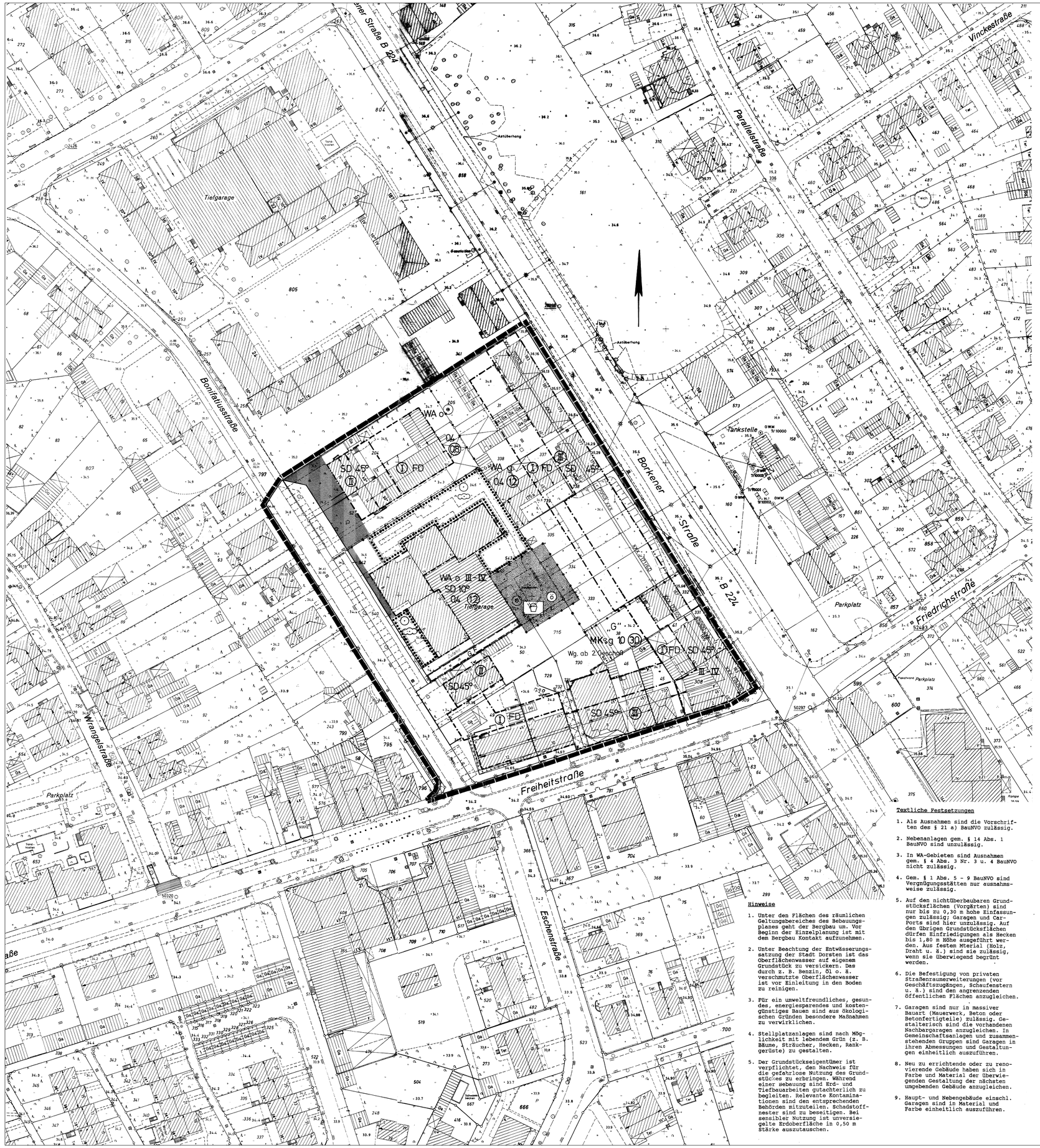

Fortführung der 1.Änderung für den vom Satzungsbeschluß vom 05.07.1995 ausgenommenen Teilbereich.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am 05.07.1995 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 01.12.95

S

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.1995 auf die Dauer eines Monats vom 03.01.1996 bis 09.02.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 06.02.1996

S

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 18.09.1996 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen

Dorsten, den 23.10.1996

S

gez. Zahn
Bürgermeister

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 30.10.1996 nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 12.11.1996

S

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

1. Als Ausnahmen sind die Vorschriften des § 21 a) BauNVO zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
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 Geschäftszugängen, 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 rückwärtigen Fassaden zu begrünen.
11. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
12. Drempel sind nur bis 0,60 m HGhe 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 den 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 § 48 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. Rankergrüste, 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- WG — Sonstige Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO)
- (2 Wo) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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-X — Zahl der Vollgeschosse Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- 9,0 — Baumassenzahl
- BM 1000 m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OKFE — Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19.....)

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
- 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
- P — 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 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 BauNovelle v. BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- 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. BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- 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
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Dorsten
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
- F_L — Fahrrecht
- 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)
- xxx xxx — Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Sign.-Nachwertes in dB(A)) siehe textliche Festsetzung Nr. 14
- 57/45
- „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)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

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
- 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
- Geplante und vorhandene Bäume

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„BORKENER STRASSE"
1. ÄNDERUNG Blatt 1
Teilfläche B

AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG Dorsten

FLUR 7, 19, 8

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW S. 218)

BauGB - Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

Bestandteile : 3 Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt :

(Legende vom 22.06.1995)