Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird von den Einzelhandelsbetrieben aller Art im Sinne des § 6 Abs. 2 (3) BauNVO der großflächige Einzelhandel nicht zugelassen.

2. Auf den nicht überbaubaren Vorgartenflächen sind Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen Stellplätze, notwendige Zufahrten und Zugänge, unzulässig. Diese Stellplätze, notwendigen Zufahrten und Zugänge sind nur mit einer wasserdurchlässigen Decke wie z. B. Rasenfugensteinen, offenfugig gepflasterten Steinen auszuführen.

3. Die Herstellung, Erhaltung und Pflege der Grünflächen einschließlich der Einzelbaumpflanzungen sowie der "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 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.

4. Die als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Bereiche sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind nur mit Arten aus der Pflanzenartenliste zulässig.

5. Für die Stellplatzanlagen ist als Minimierungsmaßnahme je vier Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 10m² auszustatten. Es sind nur Arten aus der Pflanzenartenliste zulässig. Sofern es die Platzverhältnisse ermöglichen, sind auch großkronige Bäume zugelassen. Die Baumpflanzungen sind zur Reduktion des verbleibenden Biotopwertdefizites (vgl. 7) anrechenbar.

6. Für die Neuanlage von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Fußwegen ist, soweit technisch möglich, wasser- und luftdurchlässiges Pflaster oder ein vergleichbarer Belag zu verwenden. Es wird empfohlen, die vorhandene Asphaltdecke einschl. Unterbau aufzunehmen und durch eine wasser- und luftdurchlässige Pflasterung zu ersetzen. Diese Maßnahme ist zur Reduktion des verbleibenden Biotopwertdefizites (vgl. 8) anrechenbar.

7. Aus ökologischen Gründen wird für die Dächer der Neubauten eine Extensiv - Dachbegrünung empfohlen. Diese Maßnahme ist zur Reduktion des verbleibenden Biotopwertdefizites (vgl. 8) anrechenbar.

8. Das verbleibende Biotopwertdefizit von 6 065 Wertpunkten ist planextern zu kompensieren. Geeignete Flächen stehen im Kompensationsflächenpool Dorsten-Rhade zur Verfügung. Weitergehende Maßnahmen im Plangebiet zur Reduzierung des Biotopwertdefizites (vgl. 5-7) sind anrechenbar und reduzieren die vorgenannten Größenordnungen.

9. Den Bauvorlagen ist jeweils ein Gartenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, aus dem die Umsetzung der Festsetzungen ersichtlich ist und der die Funktion eines grundstücksbezogenen Grünordnungsplanes übernimmt. In diesem Plan sind auch die weitergehenden Maßnahmen zur Reduzierung des Biotopwertdefizites zu konkretisieren.

Textliche Kennzeichnungen

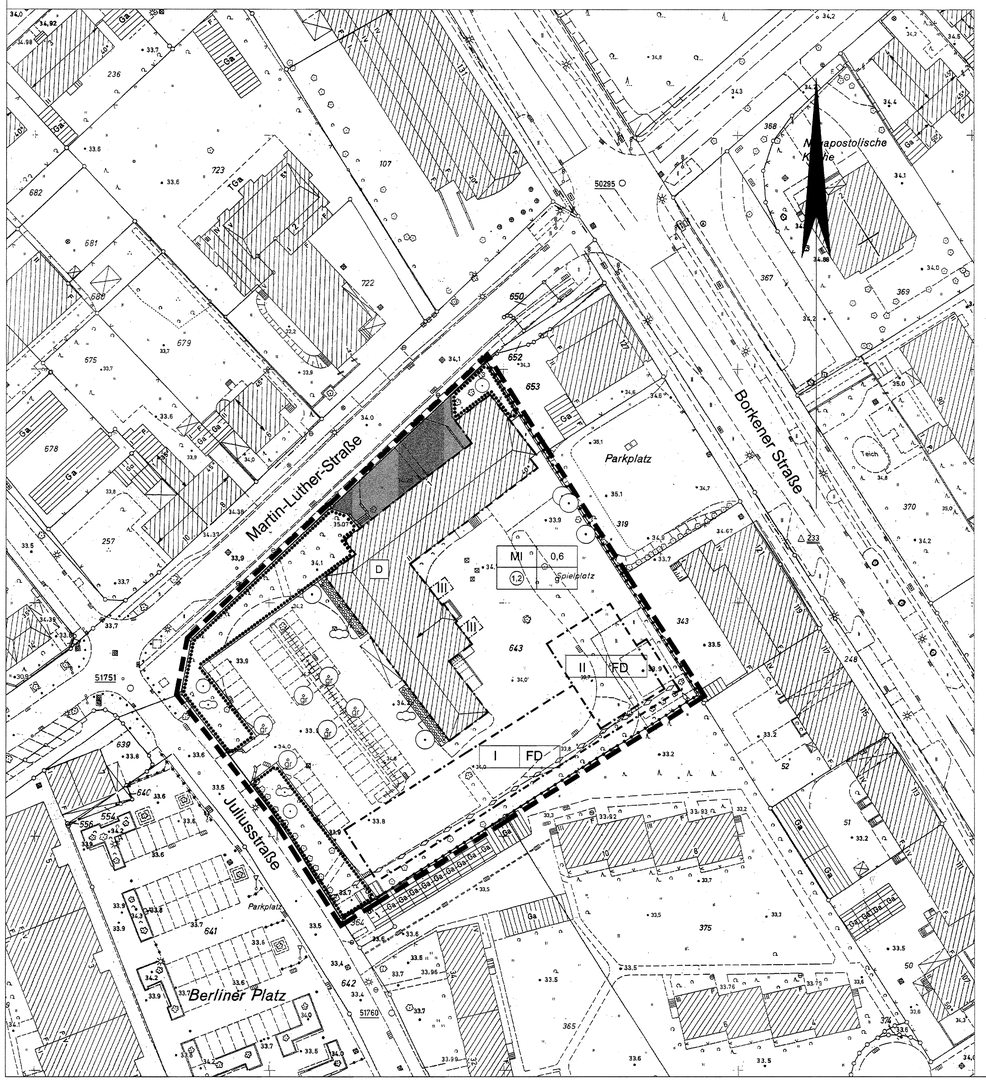
1. Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbauunternehmer, der Deutschen Steinkohle AG, in 44620 Herne, Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 "Anpassungspflicht" und 111 "Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BBergG) wird hingewiesen.

Hinweise

1. Nach den hydrologischen Karten ist der Boden als Fein bzw. Mittelsand ($k=5x10^{-5}$ m/s) ausreichend versickerungsfähig.
Die Entwässerungsanlage ist gem. Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.

2. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.05.1998 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes III B ist zu beachten.

3. Aus Sicherheitsgründen empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, ihm Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Einzelprüfung anzuzeigen.



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)
- GI — Industriegebiete (§ 9 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 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
- HD — 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
- 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
- Bolzplatz
- 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 Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterflurgaragen
- UGGa — Unterflurgemeinschaftsgaragen
- z.B. 'A' — Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- (a) — siehe textliche Festsetzungen Nr.
- (b) — siehe textliche Festsetzungen Nr.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- 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 l. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2.50 m l. L.
- Auskragungen - Mindesthöhe ..... m l. 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 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
- gr — großkroniger Baum

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 ideaus	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 06.11.2001 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 09.09.2002
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Stadtkämmerer und Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 02.08.2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 09.09.2002
gez. Wrobel
Städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 09.09.2002
Techn. Dezernat: gez. Klink — Stadtkämmerer und Beigeordneter
Planungs- u. Umweltamt: gez. Gildner — Stadtplaner
Tiefbauamt: gez. Büsken — städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 09.07.2002 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 09.09.2002
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Stadtkämmerer und Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 13.09.2002 auf die Dauer eines Monats vom 23.09.2002 bis 23.10.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

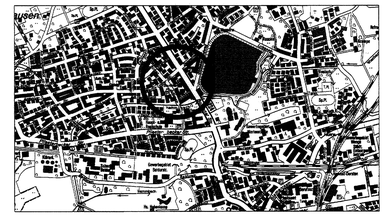
Dorsten, 31.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 15.10.2002 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 10.12.2003
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 23.12.2003 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 05.01.2004
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 12
"Borkener Straße"
2. Änderung

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 10

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

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 28.03.2000 (GV NRW S.245)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 07.08.2002
Bearbeitung: th