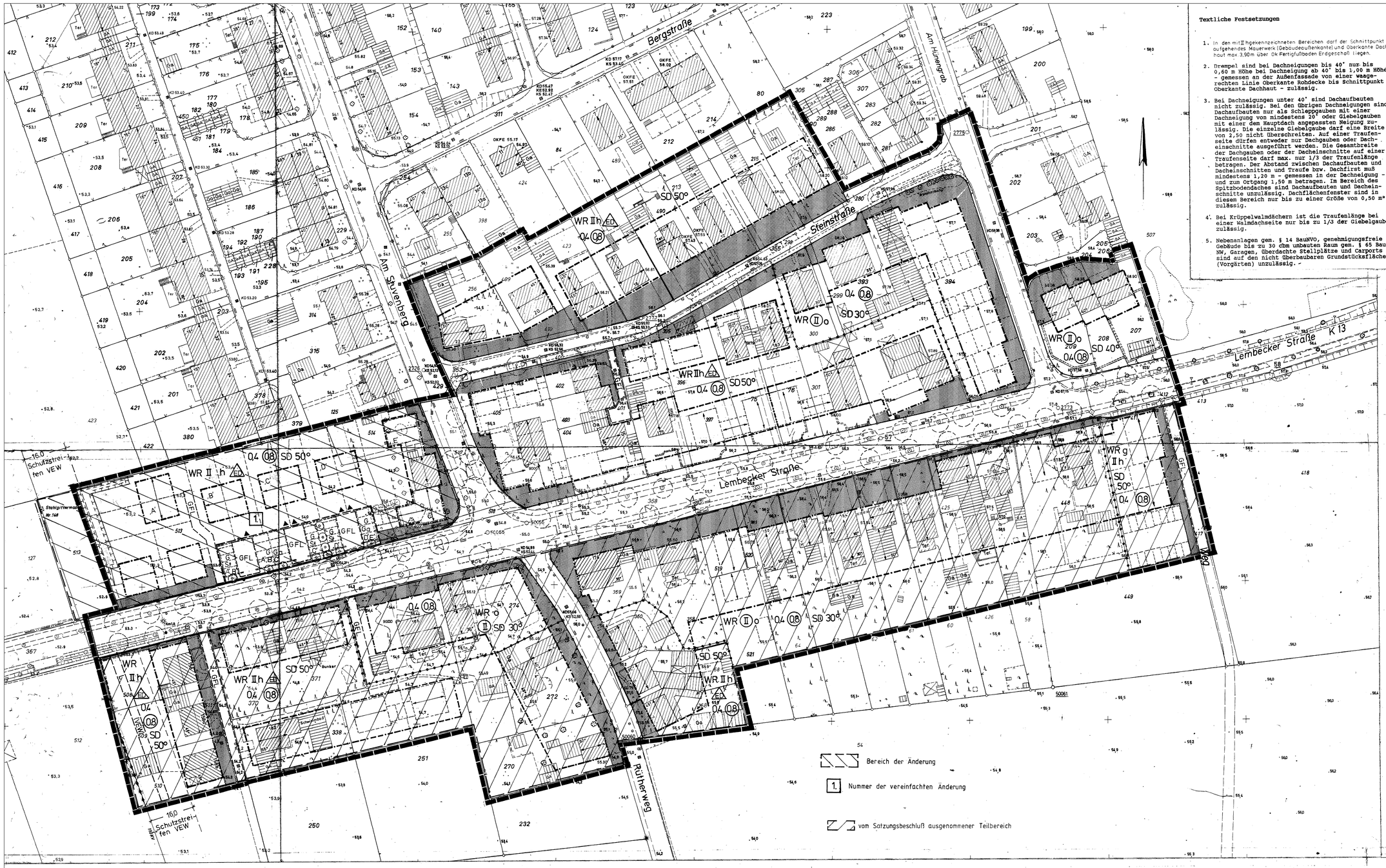

Textliche Festsetzungen

1. In den mit Hgekennzeichneten Bereichen darf der Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk (Gebäudeaußenkante) und Oberkante Dachhaut max. 3,90 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoß liegen.

2. Drempel sind bei Dachneigungen bis 40° nur bis 0,60 m Höhe bei Dachneigung ab 40° bis 1,00 m Höhe - gemessen an der Außenfassade von einer waagerechten Linie Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - zulässig.

3. Bei Dachneigungen unter 40° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Bei den übrigen Dachneigungen sind Dachaufbauten nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder Giebelgauben mit einer dem Hauptdach angepassten Neigung zulässig. Die einzelne Giebelgaube darf eine Breite von 2,50 nicht überschreiten. Auf einer Traufenseite dürfen entweder nur Dachgauben oder Dacheinschnitte ausgeführt werden. Die Gesamtbreite der Dachgauben oder der Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf max. nur 1/3 der Traufenlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten und Traufe bzw. Dachfirst muß mindestens 1,20 m - gemessen in der Dachneigung - und zum Ortgang 1,50 m betragen. Im Bereich des Spitzbodendaches sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.

4. Bei Krüppelwalmdächern ist die Traufenlänge bei einer Walmdachseite nur bis zu 1/3 der Giebelgaube zulässig.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum gem. § 65 BauO NW, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. -

6. Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Geneigte Dächer sind mit naturroten, braunen, anthrazit-farbigen oder schwarzen Dachpfannen einzudecken. Diese Vorschrift gilt nicht für Dächer oder Dachteile, die der Nutzung von Solarenergie dienen.

7. Die Außenwände der Gebäude sind als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot und braun zulässig.

8. Garagen sind nur in massiver Bauart mit mindestens 15° und max. 50° geneigten Dächern zulässig. Reihengaragen sind in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen. Ausnahmsweise zugelassene Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

9. 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.

   Auf je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Umfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, und einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gleiche Baumart und Größe ist bei den festgesetzten Baumanpflanzungen in der Gemeinschaftsstellplatz- und -garagenanlage A/B/C/D und E zu verwenden.

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur bis 0,90 m Höhe zulässig, als lebende Hecke jedoch bis 0,80 m Höhe. Sonstige Grundstückseinfriedigungen sind mit geeigneten Sträuchern heckenförmig herzustellen, Zäune sind in die Abpflanzung zu integrieren. Die nachrichtlich dargestellten, zur Abschirmung zur Lembecker Straße dienenden Mauern sind einzugrünen. Ihre Höhe darf max. 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten.

11. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäuden mindestens bis auf 0,80 m unterhalb der Sockelhöhe aufzufüllen.

12. Die Versiegelung darf bei einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² Grundstücksfläche einen Anteil von 75 m² ohne Gebäude nicht überschreiten. Auf Grundstücken über 500 m² ist der Versiegelungsanteil auf 15 % ohne die Gebäude zu begrenzen. In Ausnahmefällen kann bei einer ungünstigen Südorientierung die Versiegelung bei 20 % liegen. Die Flächen sind im Gartenplan zu kennzeichnen und den Bauunterlagen beizufügen.

13. Je 400 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum 2. Ordnung alternativ ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

14. Auf den mit A, B, C, D umgrenzten Fläche ist eine dreireihige Gehölzabpflanzung mit standortheimischen Arten anzupflanzen und zu unterhalten, im Bereich des Schutzstreifens der VEW ist jedoch nur eine 1,00 m breite Saumzone herzustellen.

15. Im gesamten Bebauungsplangebiet wird der Orientierungspegel für Schallschutz im WR-Gebiet überschritten. Für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NW sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, daß die durch Einzeluntersuchung zu ermittelnden Überschreitungen aufgefangen werden.

16. Den Bauunterlagen ist ein Gartenplan im M 1 : 100 beizufügen, in den Aussagen über die Flächennutzung und eine Bilanzierung der Flächenaufteilung enthalten sind.

Hinweise:

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

1. Die Baugrundstücke vorrangig mit folgenden Gehölzarten einzugrünen:

   Hainbuche, Weißdorn, Haselnuß, Holunder, Bergahorn, Feldahorn, Himbeere, Eberesche, Hartriegel, Liguster und "Gemeine Mehlbeere",

2. das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen; für jede Wohneinheit ist eine Vorratsmenge von mindestens 3 cbm vorzusehen,

3. mindestens 30 % der Gebäudefassaden mit Spaliergrün Efeu, Wein und dergleichen zu begrünen,

4. Sonnenkollektoren, Solarzellen usw. zum Energieeinsatz zu nutzen,

5. durch besondere Wärmedämmung, Verwendung von Baustoffen ohne gesundheitsgefährdende Ausdünstungen und Strahlungen usw. ein energiesparendes und gesundes Bauen zu sichern.

Die vorgen. Empfehlungen sind einige wenige Beispiele; weitere Informationen sind der einschlägigen Literatur zu entnehmen bzw. von den jeweiligen Fachleuten zu erfragen. Außerdem wird eine Beratung zur ökologischen Bebauung der Grundstücke mit der Stadtverwaltung Dorsten angeboten.

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)
- 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 h Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze siehe textliche Festsetzung Nr.11
- 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
- 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
- Öffentliche Parkfläche (V) Verkehrsberuhigter Bereich
- (F) Fußweg (FZ) Fußgängerzone
- (R) Radweg
- Ein- und 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
- (Ö) 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 Buchstabe a Bau GB)
- 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 Buchstabe b Bau GB)
- 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 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)
- 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 Bau GB)
- G Gehrecht zu Gunsten
- F Fahrrecht zu Gunsten } der Anlieger
- L Leitungsrecht zu Gunsten } der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Begrenzung einer Schallschutzzone
- siehe textliche Festsetzung Nr.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung u. 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)
- h Höhenfestsetzung siehe textl. Festsetzung Nr. 1
- 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 oder Krüppelwalmdach
- 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.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenrückhaltebecken
- 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) 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
- Bäume
- Mauer

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 148
„Am Stuvenberg-/Lembecker Straße

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG Lembeck
FLUR 18

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 : 1 **Blatt** **Blatt :**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung **(Legende vom 22.06.1995)**

Rat

~~Der Planungs- und Bauausschuß~~ der Stadt Dorsten hat am 20.04.1994 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 09.12.1996
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 04.10.1994 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 09.12.1996
gez. Rojahn ÖVR

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 09.12.1996
Techn. Dezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter
Planungsamt gez. Glaßner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Schmidt

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am 05.11.1995 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 09.12.1996
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.12.1996 auf die Dauer eines Monats vom 30.12.1996 bis 30.01.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 03.02.1997
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 17.12.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 12.01.1998
gez. Dr. 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 30.01.1998 nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 02.02.1998
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter