

Textliche Festsetzungen

1. In dem mit II h gekennzeichneten Bereich darf der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut max. 3,90 m über OK Erdgeschossfußboden liegen.

2. Drempel sind bei Dachneigungen bis 40° nur bis 0,60 m Höhe, bei Dachneigungen ab 40° bis 1,00 m Höhe (gemessen an der Außenfassade von einer waagerechten Linie OK 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 mind. 20° oder Giebelgauben mit einer dem Hauptdach angepassten Neigung zulässig. Die einzelne Giebelgaube darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Auf einer Traufenseite dürfen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte ausgeführt werden. Die Gesamtbreite der Dachgauben oder Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf max. nur 1/3 der Traufenlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und Traufe bzw. Dachfirst muss mind. 1,20 m (gemessen in der Dachneigung) und zum Ortgang 1,50 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachflächenfenster sind im Bereich des Spitzbodens 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 Breite der Giebelseite zulässig.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum gem. § 65 BauONW, 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, anthrazitfarbigen oder schwarzen Dachpfannen einzudecken. Die 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. Im Wege der Befreiung 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 mind. 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, und einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur bis 0,30 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.

11. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäuden mind. 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 Süderschließung 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 II. Ordnung, alternativ ein Hochstammobstbaum, zu pflanzen und zu unterhalten.

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

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

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 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 ernergiesparendes 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)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- II h Zahl der Vollgeschosse siehe textliche Festsetzung Nr.1
- III Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II - IV 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
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 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 und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

- 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

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

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
- L Leitungsrecht zu Gunsten
- } der Anlieger
- 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)
- Ok Oberkante- Höhenlage bei Festsetzungen
- Uk Unterkante- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Bau. GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau.GB i.V. mit § 86 (4) BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage- Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Arkade- Mindesthöhe 2,50m 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 der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H Omnibushaltestelle

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 20.04.1994 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 04.05.1999

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
~~Erster~~ Beigeordneter und Kämmerer

Diese Planunterlage vom 12.11.1998 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 03.05.1999

gez. Rajchn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, den 04.05.1999

gez. Klink
Techn. Dezernat Beigeordneter und Kämmerer
~~Erster Beigeordneter~~
Planungsamt gez. Gläßner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Schmidt
städt. Baudirektor

Der Planungs- und Bauausschussder Stadt Dorsten hat am 17.12.1997 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 04.05.1999

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Klink
~~Erster~~ Beigeordneter und Kämmerer

Diese Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.04.1999 auf die Dauer eines Monats vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 einschließlich ~~erneut~~ erneut öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 15.06.1999

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 30.08.2000 nach §10 Abs.1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der/durch~~ Einfügung geänderten Fassung als Satzung beschlossen.

Dorsten,den 01.09.2000

gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 22.09.2000 nach § 10 Abs.3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten,den 25.09.2000

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

~~Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung.~~

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN NR.148

„Am Stuvenberg/Lembecker Straße"
-südlicher Teilbereich-

Ausfertigung
Maßstab 1 : 500
Gemarkung Lembeck
Flur 18

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S.137)

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/SGV NW 2323)zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998(GV NW S.687)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 /SGV NW 2023)zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998(GV. NRW. S.762)

Bestandteile : Blatt **Blatt :**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung (Legende vom 01.01.1999)