Textliche Festsetzungen

1. In den Wohngebieten darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über den höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche folgendes Senkrechtmaß nicht überschreiten:
   a) Flachdach: 6,80 m
   b) Pultdach sowie Tonnendach: 9,20 m
   c) alle anderen Dächer: 10,20 m

2. Es sind höchstens zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 3: Anlagen für Verwaltung, die Nr. 4: Gartenbaubetriebe und die Nr. 5: Tankstellen nicht zulässig.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Vorgärten) sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Vorgärten) sind Einfriedungen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, ausgenommen notwendige Zugänge und Zufahrten, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauONW, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Vorgärten) unzulässig. Nur im Wege der Ausnahme (§ 31 BauGB) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Vorgärten) Stellplätze oder Terrassen zulässig.

7. Doppelhaushälften, Gebäude als Teile von Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen müssen sich jeweils im Wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen: - Überdeckung der Grenzwände; - Bautiefe; - Gebäudevolumen; - Traufhöhe bzw. Gesamthöhe; - Dachform und Dachneigung; - Außenwand sowie Dach in Material und Farbe.

8. Für private Wegeflächen, private Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind nur luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

9. Das Regenwasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln. das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist, je nach den örtlichen Verhältnissen sowie unter Gewährleistung des höchtmöglichen Grundwasserschutzes, über Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Rohrversickerung dezentral auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

10. Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 13 Bäume anzupflanzen. Es sind nur Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzenarteniste zulässig.

11. Als Hecken und Sträucher, die entlang von Grundstücksgrenzen als Einfriedung oder Abpflanzung von Einfriedungen verwendet werden, sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

12. Das Biotopwertdefizit von 3214 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool Dorsten-Rhade / Erle (Teilfläche der Gemarkung Rhade, Flur 6, Flurstück 69, entsprechend der Kompensationsflächenplanung der Stadt Dorsten) auszugleichen.

Kennzeichnungen:

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Hinweise:

1. Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Bodens auf Kampfmittel durchzuführen.

2. Die Lage der privaten Zufahrten und Zugänge sowie deren Anschlusshöhen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

3. Bauseits ist darauf zu achten, dass für Fahrzeuge aller Art der jeweilige konkrete Stellplatzbedarf auf privatem Grundstück abgedeckt werden kann.

Empfehlungen:

Die Stadtverwaltung Dorsten bietet Beratungen zur ökologischen Bauweise und Nutzung der Grundstücke an.

Aus ökologischen Gründen wird z. B. empfohlen:

1. Schadstofffreie Baustoffe zu verwenden, deren Herstellung mit geringem Energieaufwand und auch weitgehend schadstofffrei erfolgt.

2. Durch besondere Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Sonnenenergienutzung mit Solarsystem usw. den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren.

3. Regenwasser aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen (für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche ein Speichervolumen von 4 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen wie Zisternen u. ä. vorzusehen.)

4. Unnötige Versiegelung von Flächen zu unterlassen.

1) Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Castanea sativa	Eßkastanie
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	Gew. Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze: Apfel, Birne, Pflaume, Sauerkirsche, Walnuß

3) Sträucher

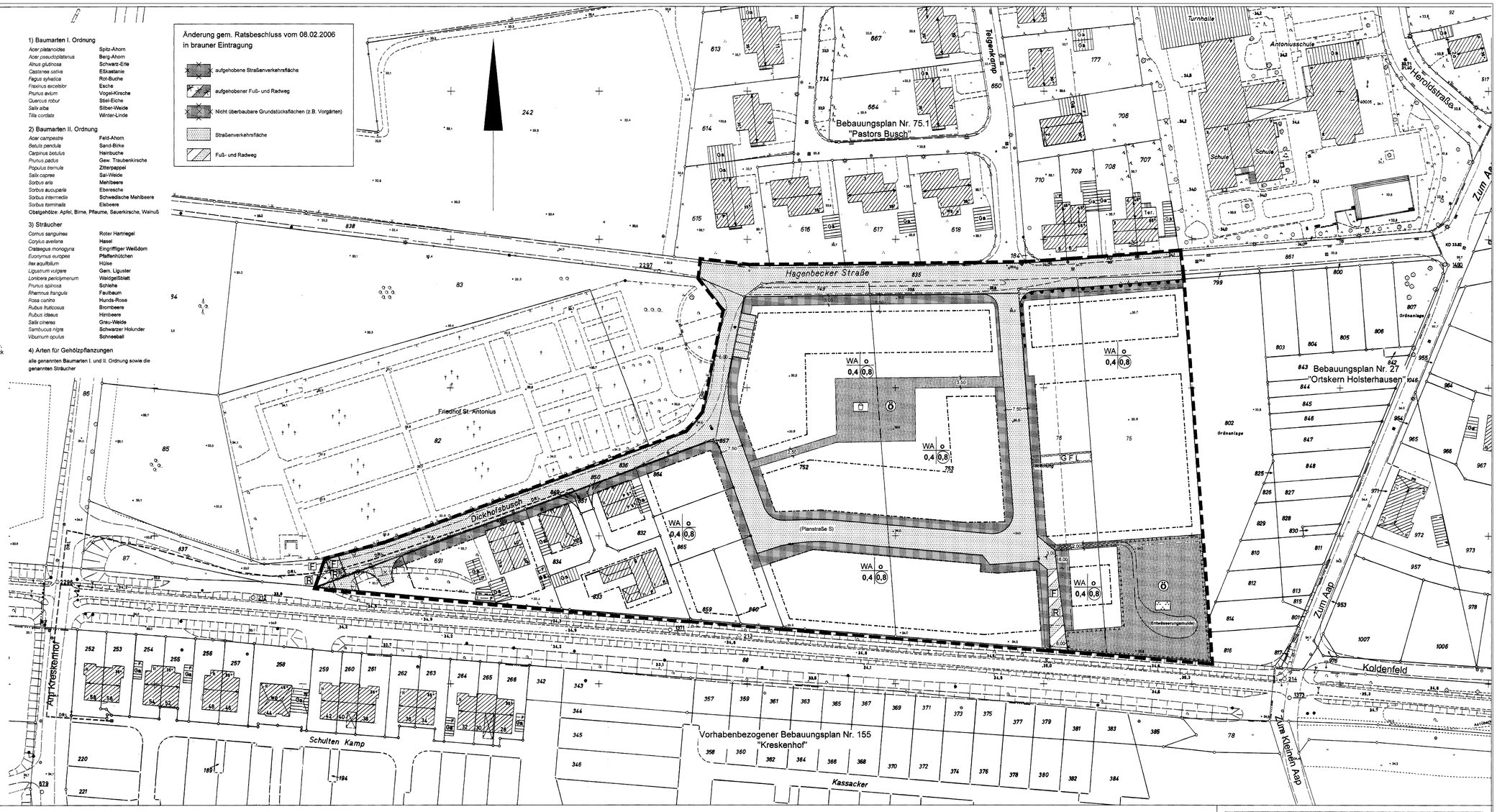
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4) Arten für Gehölzpflanzungen

alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 08.02.2006 in brauner Eintragung

- aufgehobene Straßenverkehrsfläche
- aufgehobener Fuß- und Radweg
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (z.B. Vorgärten)
- Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg



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)
- Z WG — 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-V — 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

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
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- S — Schule; F — Feuerwehr
- 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; A — Fußgängerzone
- R — Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Ausgenommen die Ein- und Ausfahrten, die den Gebäuden zugeordnet sind, die in der mit Baugrenzen umrandeten Fläche direkt entlang der Hagenbecker Straße liegen.

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); Wasser
- 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
- Parkanlage; 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 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 von 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

- St — Stellplätze; GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen; GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterfluggaragen
- 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 Anlieger
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- 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 BauGB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (z. B. Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 35° — 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)
- Ok — Oberkante - Höhenlage bei Festsetzungen
- Uk — Unterkante - Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Hohenanlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NW)

- TD — Tonnendach
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 35° — Dachneigung
- Passage - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- II III II — Auskragungen - Mindesthöhe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe ..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- xxx — xxx — Begrenzung einer Schallschutzzone

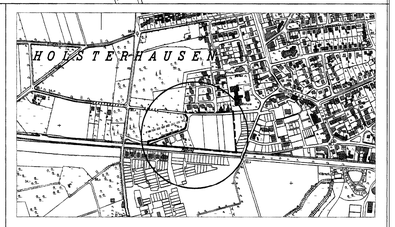
Nachrichtliche Übernahmen

(§ 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
- 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
- z.B. (3) — Geplante Zahl der Vollgeschosse
- xxx — xxx — Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H — Omnibushaltestelle
- geplanter Baum



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 152
"Dickhofsbusch"

~~ENTWURF~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 5

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dorsten hat am 22.04.1997 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

S.

Dorsten, 08.11.2005
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 07.08.2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

S.

Dorsten, 07.11.2005
gez. Wrobel
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 08.11.2005

S.

Techn.Dezernat gez. Gläßner Stadtbaurat
Planungs- und Umweltamt gez. Lohse Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Büsken Städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 15.03.2005 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

S.

Dorsten, 08.11.2005
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.11.2005 auf die Dauer eines Monats vom 21.11.2005 bis 21.12.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

S.

Dorsten, 22.12.2005
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08.02.2006 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch brauner Eintragung geänderten Fassung als Satzung beschlossen.

S.

Dorsten, 21.02.2006
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 24.02.2006 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

S.

Dorsten, 24.02.2006
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

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 S. 58)

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 Art. 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 308)

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW. S. 744)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 04.11.2005
Bearbeitung: Crämer