

Textliche Festsetzungen

1. In den mit ii h festgesetzten Gebieten darf der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut maximal 4,50m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) liegen.

2. Die Außenhaut der Gebäude ist in Sichtmauerwerk, in Putz oder in Holz zulässig. Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

3. Die mehr als 30° geneigten Dachflächen sind mit Dachziegeln einzudecken. Diese Vorschrift gilt nicht für Dächer oder Dachteile, die der Nutzung der Solarenergie dienen. Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dacheindeckung und einheitlichem Deckungsmaterial in Form und Farbe zu gestalten.

4. Sockel - Oberkante Erdgeschoßfußboden - sind nur bis 0,50 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche - gemessen im Bereich des Gebäudeeingangs zulässig.

5. In allen Nicht-Vollgeschossen darf die Drempelhöhe max. 0,50 m betragen. Die Drempelhöhe bemisst sich aus der gedachten senkrechten Verlängerung der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

6.Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden im Bereich des 1. Dachgeschosses, bei Gebäuden mit einer Dachneigung >40° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte auf einer Traufseite darf max. nur 1/3 der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

7. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

8. Pro Grundstück bis 400 m² ist ein heimischer, standortgerechter Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum anzupflanzen. Über 400 m² Grundstücksfläche hinaus ist je angefangene 400 m² Mehrfläche ein heimischer, standortgerechter Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. (s. Pflanzenartenliste)

9. Der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu vermindern, zu vermindern oder ihrerlich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. (s. § 51 a LWG) Versickerungsschichte sind unzulässig (Runderlass MURL vom 18.05.1998).

10. Das Durchörtern oder Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen, oder Tiefgründungen ist unzulässig.

11. Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites gemäß der Eingriffsbeurteilung von 72.451 Punkten werden außerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Flur 4 Flurstücke 27,66,69,70,87und 110, Flur 5 Flurstücke 74,75 folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt:

Maßnahmen 6a, 6b: Anlage von zwei Streuobstwiesen auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen, (ca. 6.620 m²)
Maßnahme 6c: Anlage einer Streuobstwiese auf derzeit als Grünland genutzter Fläche, (ca. 7.000 m²)
Maßnahme 7: Anpflanzen einer beidseitigen Allee mit Bäumen 1. Ordnung, (54 Stück)
Maßnahmen 8a,8b: Anlage von zwei Hügelschutzpflanzungen (ca. 2.160 m²)
Maßnahme 9a: Anpflanzen eines 9-reihigen Feldgehölzes, (ca. 600 m²)
Maßnahme 9b: Anlage eines zweireihigen Feldgehölzes mit vorgelagertem Krautsaum, (ca. 450 m²)

Hinweise

1. Es sollten schadstofffreie Baustoffe verwendet werden, deren Herstellung auch weitgehend schadstofffrei und mit geringem Energieaufwand erfolgt.

2. Durch besonders Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Sonnenenergienutzung mit Solarsystemen usw. kann der Energieverbrauch erheblich reduziert bzw. fossile Energieträger ersetzt werden.

3. Regenwasser von den Dachflächen sollte aufgefangen und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden, für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche sollte ein Speichervolumen von 4 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen wie Zisternen o.ä. vorgesehen werden.

4. Unnötige Versiegelung von Flächen sollte vermieden bzw. ggf. mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

5. Die Stadtverwaltung Dorsten bietet eine Beratung zum ökologischen Bauen und zur Nutzung der Grundstücke an. Die unter Punkt 1 bis 4 genannten Empfehlungen sind nur einige wenige Beispiele.

6. Die Festlegung der ordnungsrechtlichen Verordnung vom 04.06.1998 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes III C ist zu beachten. Die Verordnung regelt, dass in der Zone III C das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Verteilen, oder Behandeln radioaktiver Stoffe, chlorierter Kohlenwasserstoffe (CKW) FCKW) sowie die Lagerung und Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfall verboten ist.

7. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist ein Bodenaustausch bis zur versickerungsfähigen Schicht herzustellen.

8. Es ist zu beachten, dass nach dem Runderlass zum § 51a LWG das Niederschlagswasser der Zufahrten zu Sammelgaragen oder Stellplätze (> 3Pkw) als schwach belastet gilt. Ein Anschluss an Rigolensysteme (z. B. für die Dachflächenentwässerung) ist nicht genehmigungsfähig.

9. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinweise liegen für das benachbarte ehemalige Stahl- und Rarenstrerk vor. Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen:
Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (optisch, geruchlich, Fremdmaterial etc.) festgestellt, so sind die Arbeiten einzustellen und ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen zu benachrichtigen.

11. Nach Aussage der Deutschen Steinkohle geht unter dem Plangebiet auch zukünftig der Bergbau nicht um.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 30.07.2003 in brauner Eintragung

Hinweis

In den Grundstücken Gemarkung Dorsten Flur 4 Flurstück 197 und 190 sind die beiden Hauptleitungen 2 x DN 150, bzw. 2 x DN 100 auf privaten Flächen verlegt. Hierbei handelt es sich um die beiden Hauptversorgungsleitungen, die das Gebiet Kreskenhof versorgen. Innerhalb des Schutzstreifens von je 2,5 m beiderseits der Leitungsmittellachse dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden und keine Bauschkosten errichtet werden, die den Bestand der Leitungen gefährden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 Bau GB 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 Bau GB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse - Hochstgrenze
- ii h — Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung s. Textl. Festsetzungen Nr. 1
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V — Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Fußweg
- R — Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- bzw. 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 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Wasser
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Grünflächen
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Spielplatz

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

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2,50 m i. L.

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

- 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)
- 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 Bau GB)
- Bäume — Sträucher — sonst. Bepflanzung

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F — Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit
- L — Leitungsrecht zu Gunsten RWW
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- 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)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Flächen für Anschüttungen
- geplante Bäume als Ausgleichsmaßnahmen
- (Mulde) — Regenwasserversickerung zur Strassenentwässerung
- Ga — Garage
- EFH — Oberkante Fußboden - Erdgeschoss
- Carport
- Gebäudebestand
- Bauwerk unterirdisch

Pflanzenartenliste

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Obstbäume	

VERFAHRENSNACHWEIS

Die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 28.02.2003 in der Zeit vom 10.03.2003 bis 10.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 11.04.2003

S.

gez. Hosse
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 30.07.2003 nach §10 Abs. 1 des BauGB die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Änderung gem. Ratsbeschluss in brauner Eintragung.

Dorsten, 06.08.2003

S.

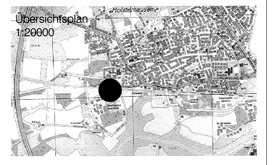
gez. Lütkenhorst
Erster Beigeordneter
Der Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 20.08.2003 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 21.08.2003

S.

gez. Grötzner
Stadtplaner



STADT DORSTEN

1. vereinfachte Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 155

"Gebiet Kreskenhof"

Ausfertigung
Maßstab: 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 4

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 Nu-zhtein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.200 (GV. NRW. S. 439)

Gemeindeordnung für das Land hosmen-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S.811)

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW S. 744)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt: 1
Zu dieser 1. vereinfachten Änderung gehört eine Begründung — Datum: 11.02.2003

Vorhabenträger: Projektentwicklungsgesellschaft Wohnen im Park mbH
Planungsbüro: Dipl.-Ing. Rainer Thielen, Auf dem Diek 30, 46284 Dorsten