TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen sind in massiver Bauart mit Flachdach auszuführen. In zusammenstehenden Gruppen sind die Garagen in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen. Die Dächer sind hell zu belkiesen oder alternativ zu begrünen. Carports aus dunkel lasiertem Holz sind zulässig und ebenfalls gruppenweise einheitlich auszuführen.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30m³ umbauten Raum gem. § 62 BauO NRW, Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den nicht über baubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. Müllboxen sind ausnahmsweise zulässig.

3. Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Die Stellplätze sind dauerhaft abzuschirmen oder abzupflanzen, so dass sie von der Erschließung her nicht auffallend sichtbar sind.

4. Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke, wie z.B. Rasenlochsteine, offenfugig gepflasterten Steinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

5. Bei Stell- und Parkplatzanlagen sind auf je 4 Stell- bzw. Parkplätzen ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Umfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, und einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß müssen von der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

7. Einfriedungen entlang der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen, die keine vorgelagerte Begrünung aufweisen, sind um mindestens 70 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die entstehenden Grundstücksstreifen sind dicht zu bepflanzen und instandzuhalten.

8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig; als lebende Hecke jedoch bis zu 0,80 m.

9. Nebengebäude einschl. Garagen, die im baulichen Zusammenhang mit Hauptbaukörpern stehen, sind in Material und Farbgebung dem Hauptkörper anzugleichen.

10. Dachaufbauten und - Einschnitte im Bereich der Pultdächer sind unzulässig.

11. Staffelgeschosse sind unzulässig.

12. An Straßen ist die Anpflanzung von Alleebäumen in einem Abstand von ca. 1,50 m von der Grenze der Straßenparzelle von den Anliegern zu dulden.

13. In den WR VI- Gebieten sind die Vorschriften des § 21a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

14. Eine durch eine Baugrenze umschlossene und jeweils mit den Buchstaben " a " - " f " bezeichnete Baugruppe ist einheitlich zu gestalten. Dachüberstände sind nicht zulässig, die Attika ist mit einem schmalen Metallprofil abzudecken.

Baugruppe " a " : Fassade weiß, Material Putz oder Verblendstein;

Baugruppe " b " : Fassade Verblendstein rot-braun,Pultdach Eindeckung schwarz-grau oder alternativ begrünt;

Baugruppe " c " : Fassade Schiefer schwarz;

Baugruppe " d " : Fassade Klinker rot-braun;

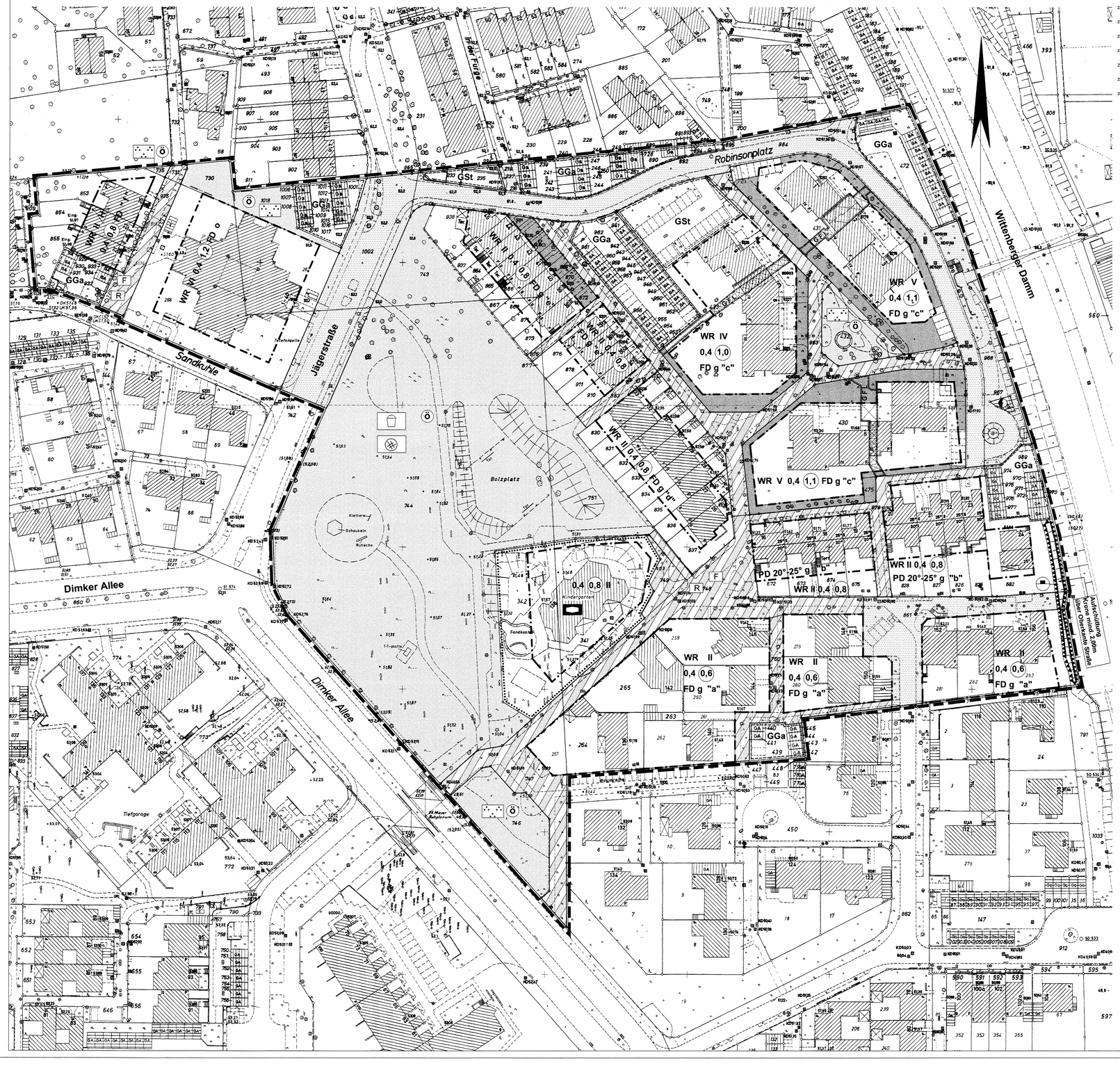
Baugruppe " e " : Fassade Verblendstein weiß, Attika dunkel;

Baugruppe " f " : Fassade im Erdgeschoß Verblender hell, im Obergeschoß Schiefer schwarz.

15. Flachdächer sind hell zu bekiesen oder alternativ zu begrünen.

HINWEIS

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs - Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.



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 mittlerer Geländehöhe (derzeit 31.00 m über NN)

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
- DH — 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
- S — 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
- λ — 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

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
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen
- 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
- z.B. 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
- 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
- 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
- (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
- Flächen für Aufschüttungen

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.12.97 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 26.11.2003
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 26.09.03 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 25.11.2003
gez. Wrobel
städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 26.11.2003
Techn.Dezernat gez. Klink
Erster Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt gez. Gläßner
Stadtbaurat
Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 28.01.03 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 26.11.2003
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 05.12.2003 auf die Dauer eines Monats vom 15.12.2003 bis 15.01.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 19.01.2004
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 15.09.2004 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einlegung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 17.09.2004
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 24.09.2004 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 27.09.2004
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Klink
Erster Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~ENTWURF~~
Dorsten Nr. 163
"Robinsonplatz / Jägerstraße"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Wulfen
Flur 31 , 70

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 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S.811)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 19.11.2003 Poe