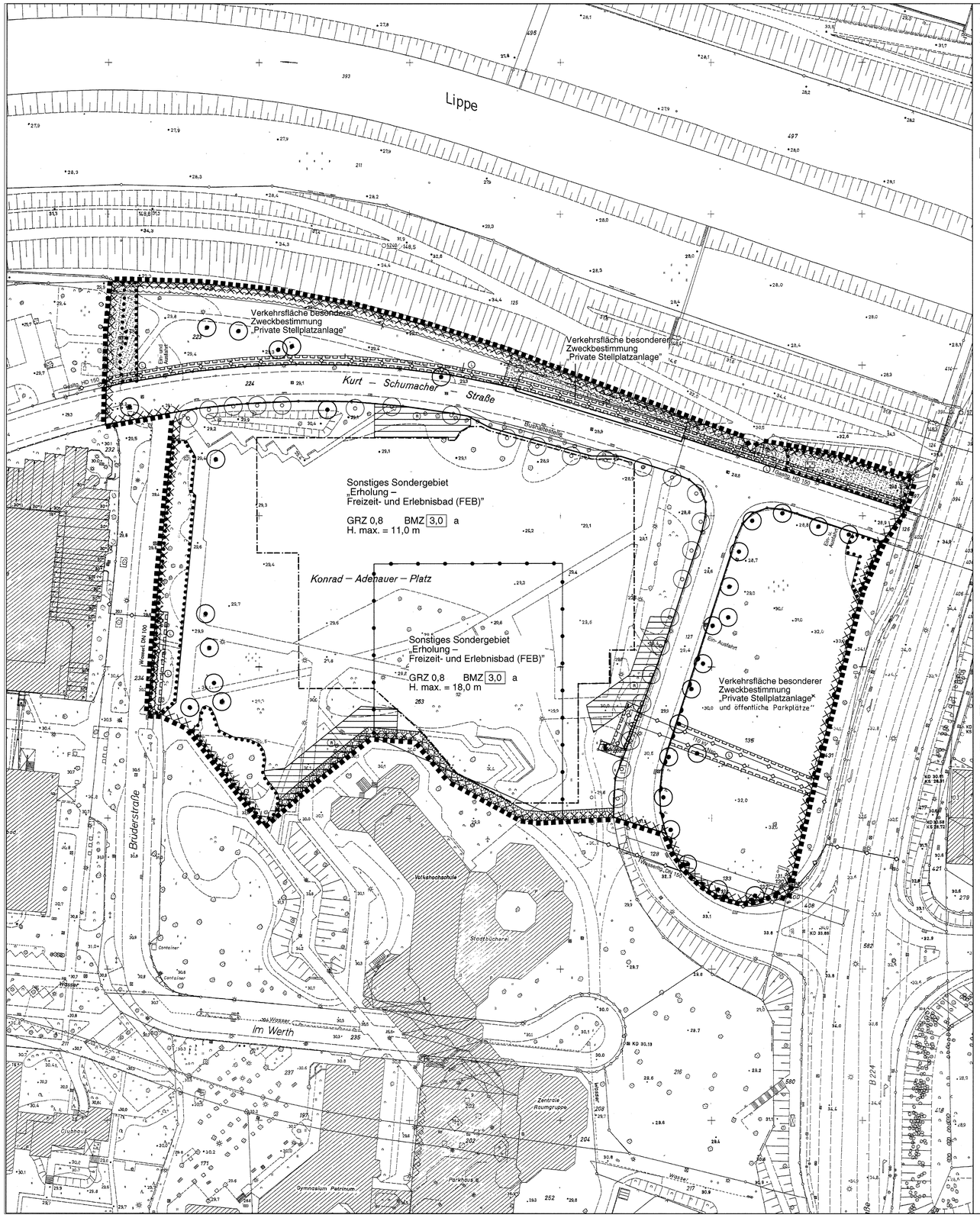


ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse - Mindest- Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- Geschoßflächenzahl
- 3,0 Baumassenzahl BMZ
- Baumassenzahl mit Volumenangabe
- H. max Maximale Baukörperhöhe
- Maximale Firsthöhe
- 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)

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude undEinrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Öffentlich Parkfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Fußgängerzone
- 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 Ver- und Entsorgung, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (10 kV-Ortsnetzstation)
- R Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- 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. Beflanzungen
- 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. Beflanzungen
- 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 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- Unterflurgaragen
- Unterflurgemeinschaftsgaragen
- 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)
- Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zu Gunsten
- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 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 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Blattschnitt
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage

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

- Flachdach
- Pultdach
- Satteldach
- Walmdach
- Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Auskragungen - Mindeshöhe.....m i. L.
- Mauer - Höhe..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnung
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textliche Kennzeichnung Nr.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstra?engesetz (Planfeststellungsbeschluß vom.....)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom.....)
- Flächen für Bahnanlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- 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
- Omnibushaltestelle
- Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen

TEXT

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Im festgesetzten " Sonstigen Sondergebiet - Erholung - Freizeit- und Erlebnisbad (FEB) " sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Schank- uns Speisewirtschaften sofern diese in Art und Umfang der zulässigen Hauptnutzung (sportliche und gesundheitliche Anlagen) deutlich untergeordnet sind
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Baukörperhöhe wird mit maximal 11,0 m bzw. 18,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die derzeit vorhandene Geländeoberfläche, wie sie in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes verzeichnet ist. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Im Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, um eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (Terrassen, Beckenumgang, Eingangsbereich, u.a.) und die Stellplatzflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die Oberflächenbefestigungen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Auf den Stellplatzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
b) Zur Gestaltung und Strukturierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes „Erholung - Freizeit- und Erlebnisbad" wird festgesetzt, daß pro 400 qm Grundstücksfläche je ein bodenständiger Hochstamm als Einzelbaum zu pflanzen ist.
c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

6) Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW werden gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den bestehenden Außenanlagen des Freibades Holsterhausen weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen, insbesondere durch Entsiegelung, Begrünung und Extensivierung, durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

HINWEISE

1) Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dorsten und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie./ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3) Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen - Üfter Mark". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4) Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein als Anhang zur Begründung beigefügter Landschaftspflegerische Fachbeitrag. Dieser Fachbeitrag ist maßgeblich für die gemäß § 19c Abs. 1 BNatSchG erforderlich Prüfung der Verträglichkeit der Planungsziele mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (hier: FFH-Gebiet Lippeaue), die Bewertung des Eingriffs in Natur- und Landschaft nach der Methode des Kreises Recklinghausen und die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5) Die Sicherung der Umsetzung der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt über eine vertragliche Verpflichtung, die der Bauvorlage gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) beizufügen ist.

6) Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW werden gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den bestehenden Außenanlagen des Freibades Holsterhausen weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen, insbesondere durch Entsiegelung, Begrünung und Extensivierung, durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

Braune Eintragung der Änderung durch Ratsbeschluss vom 07.03.2001

Aufgehobene Festsetzung	neue Festsetzung
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Private Stellplatzanlage"	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Deichschutzstreifen

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dorsten hat am 07.09.1999 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 18.01.2000
Der Bürgermeinster
I.V.
gez. Klink
Kämmerer und Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 07.98 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 18.01.2000
gez. Rojahn
SI. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, 18.01.2000
Planungsbüro gez. Ahn
Planverfasser

Techn. Dezernat gez. Klink
Kämmerer und Beigeordneter

Planungsamt gez. Stöhner
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Büsken
städt. ~~Baudirektor~~ Baurat

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.01.2000 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 18.01.2000
Der Bürgermeinster
I.V.
gez. Klink
Kämmerer und Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 14.01.2000 auf die Dauer eines Monats vom 21.01.2000 bis 21.02.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

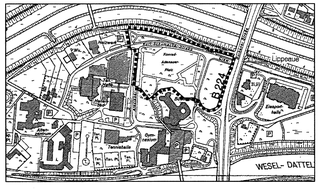
Dorsten, 22.02.2000
Der Bürgermeinster
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 07.03.2001 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch Inkrafttreten Eintragung geänderten Fassung- als Satzung beschlossen

Dorsten, 12.03.2001
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 20.04.2001 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 20.04.2001
Der Bürgermeinster
I.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~Entwurf~~
Dorsten Nr. 167
"Freizeit- u. Erlebnisbad Maria Lindenhof"

Ausfertigung
Maßstab 1 : 500

Gemarkung Dorsten
Flur: 13

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NRW S. 218/ SGV NRW 232), berichtigt GV NRW S. 982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2032), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S. 590)

Bestandteile: 1 Blatt
Blatt: 1
Datum:

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Anhang

Vorhabenträger: Atlantis Freizeitpark GmbH, Neu-Ulm

Planungsbüro: Wolters Partner, Coesfeld