Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2. Ausgleichsmaßnahmen
Im Zuge der Rekultivierung der Wall- und Grabenanlagen sowie der Herstellung des Platzes sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens vier großkronige und acht kleinkronige Laubbäume ~~Ordnung~~ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

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

2. Zufahrten
Die beim Anlegen der Zufahrten zwischen den Baugrundstücken und der B224 (Willy-Brandt-Ring) erforderlich werdenden baulichen Veränderungen am Fahrbahnrand der Straße sind vor ihrer Baudurchführung mit dem Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum abzustimmen.

3. Denkmalschutz
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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Versickerung von Regenwasser
Gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die Vorteile der Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung sollten genutzt werden.

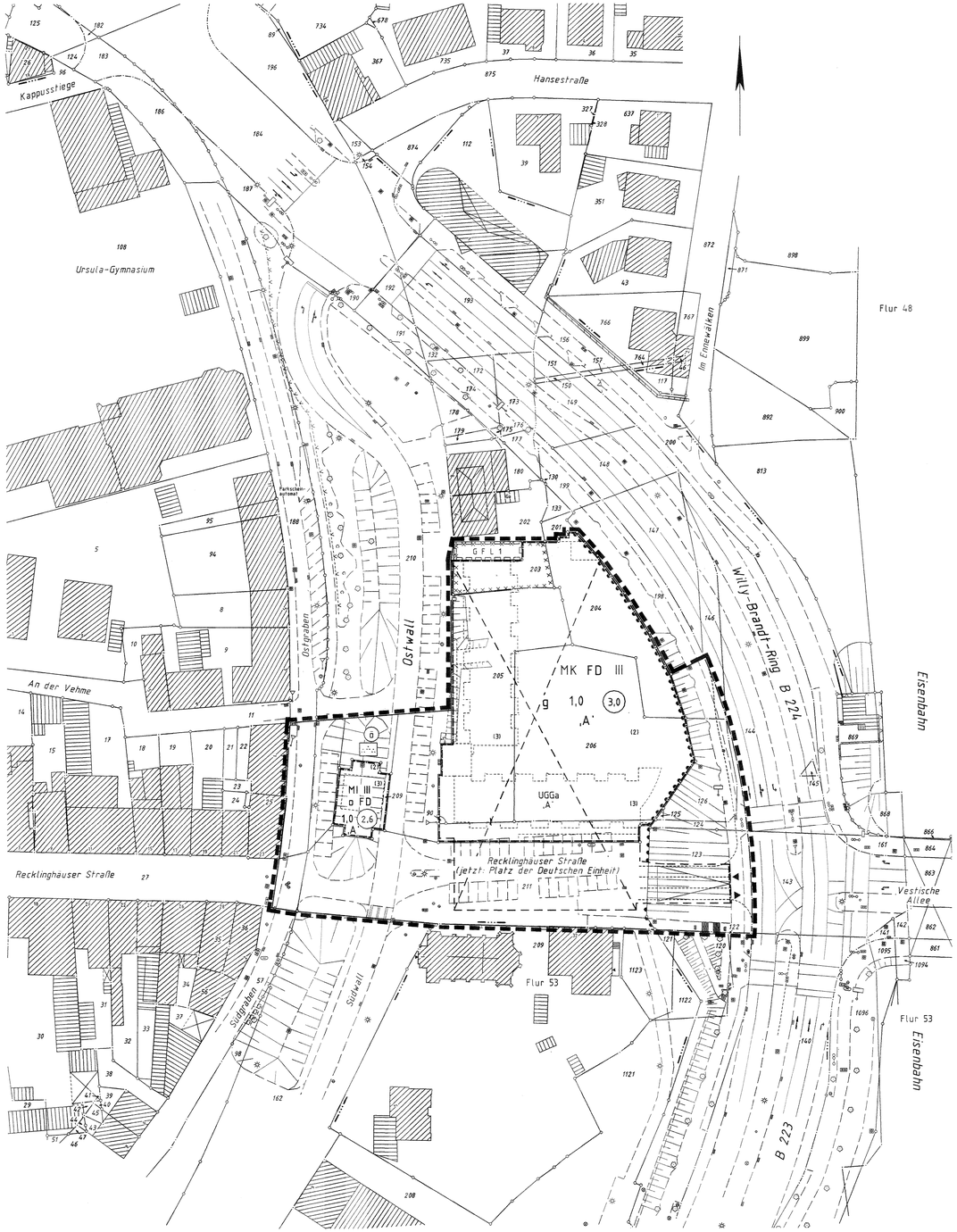
5. Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht
Der Planungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Holsterhausen – Ölter Mark". Die Festsetzungen gem. der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.05.1998 sind entsprechend zu beachten.

6. Altlastenverdachtsfläche eines Teils des Grundstückes Ostwall 6 und 8
Durch Untersuchungen wurde deutlich, daß im Bereich der ehemaligen Tankstelle kein gravierender Sanierungsaufwand entsteht, ggf. sind Kleinstmengen von verunreinigtem Boden während der ruckrüstigen Ausbauarbeiten zu separieren. Tankstellenzugehörige Anlagenteile wie z.B. Tanks, Leitungen, Abscheider wurden nicht vorgefunden. Sollten während der Ausbauarbeiten dennoch derartige Anlagenteile vorgefunden werden, sind diese gesondert zu entsorgen.
Im Bereich des Reifenhandels ist mit zusätzlichem Aufwand für die gesonderte Entsorgung des überwiegenden Bodenaushubes um die Hydraulikpresse und für den Staub aus der Wartungsgrube zu rechnen.
Zur Beseitigung des Dieseltankes und der umliegenden Kontamination ist nach dem Abbruch der Gebäude die Oberflächenabdeckung zu beseitigen und der vermutlich noch vorhandene Tank freizulegen. Je nach Zustand des Tanks ist dieser zu leeren, zu reinigen etc. und dann auszubauen. Im Anschluß ist das kontaminierte Material bis zur Kontaminationsfreiheit abzugraben und entsprechend zu entsorgen.
Die o.a. Arbeiten sind durch einen Gutachter zu begleiten.
Von der ehemaligen chemischen Reinigung, Ostwall 8, sind keine negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich zu erwarten.

7. Auffüllungen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Auffüllungen von im Mittel bis zu 2 m Mächtigkeit, im ehemaligen Stadtgraben auch bis zu 4 m Mächtigkeit, zu rechnen. Diese Aufschüttungen setzen sich im wesentlichen aus Bodenaushub, Bauschutt, Asche, Schlacke, Straßenaufbruch u.ä. zusammen. Der Verbleib der durch Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

8. Kampfmittelhinweis
Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen.

9. Versorgungsleitungen
Die überbaubare Fläche im Grabenbereich zwischen Ostwall und Ostgraben berührt vorhandene Kabeltrassen. Da eine Überbauung nicht genehmigt wird, ist gegebenenfalls eine Umlegung der Kabel erforderlich..



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
- 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
- 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
- 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
- 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
- G — 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 — Gehrecht zu Gunsten
- F — Fahrrecht zu Gunsten
- L — Leitungsrecht zu Gunsten
- G F L 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke
- 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 (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 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. 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)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage – Mindesthöhe 2,50 m ü. L.
- Arkade – Mindesthöhe 2,50 m ü. L.
- Auskragungen – Mindesthöhe ____ m ü. L.
- Mauer – Höhe ____ (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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
- GW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß von _____)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß von _____)
- 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
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Schutzflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H — Omnibushaltestelle
- Flächen für Anschüttungen
- Geplante Bäume

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am 07.09.99 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 28.09.2000
S.
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 24.03.00 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 24.03.00
S.
gez. A. Claaßen

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 28.03.2000
Planungsbüro gez. A. Claaßen
Planverfasser
TechnDezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter
Planungsamt gez. Gläßner
Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Schmidt
Städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Dorsten hat am 25.01.00 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 28.03.2000
S.
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 31.03.00 auf die Dauer eines Monats vom 10.04.00 bis 10.05.00 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 11.05.2000
S.
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

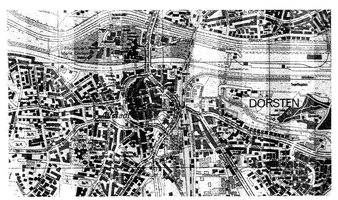
Der Rat der Stadt Dorsten hat am 25.10.00 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes – in der durch Beschl. Einregung geänderten Fassung – als Satzung beschlossen.

Dorsten, 26.10.2000
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 27.10.2000 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 31.10.2000
S.
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Haase
Erster Beigeordneter

Übersichtsplan
1:20000



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 168
"Recklinghäuser Tor / Ostwall"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 50

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. 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.NRW S. 218/ SGV.NRW 232), berichtigt GV.NRW S. 982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NRW S.691)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NRW S.590) Abstandserlaß vom 02.04.1998 (MBl. NRW S.7443)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt : 1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung — Datum : 24.03.2000

Vorhabenträger: IPE Dorsten Recklinghäuser Tor GmbH&Co.KG

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Andreas Claaßen, Öffentl.best.Verm.-Ing.