Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1. BauGB, § 1 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe. Bezugsebene ist die Höhe der Oberkante der fertiggestellten Strasse in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude

FH Firsthöhe. Bezugsebene ist die Höhe der Oberkante der fertiggestellten Strasse in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude

Bauweise, Baugrenzen §9 (1) 2 BauGB und §23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen §9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

öffentlich

Spielplatz

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen,Maßnahmen und Flächen Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20, 25 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Ga/St Garage/Stellplatz

GGa/GSt Gemeinschaftsgarage/Gemeinschaftsstellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Außengestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB)

DN 15 ° - 45 ° Dachneigung

Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

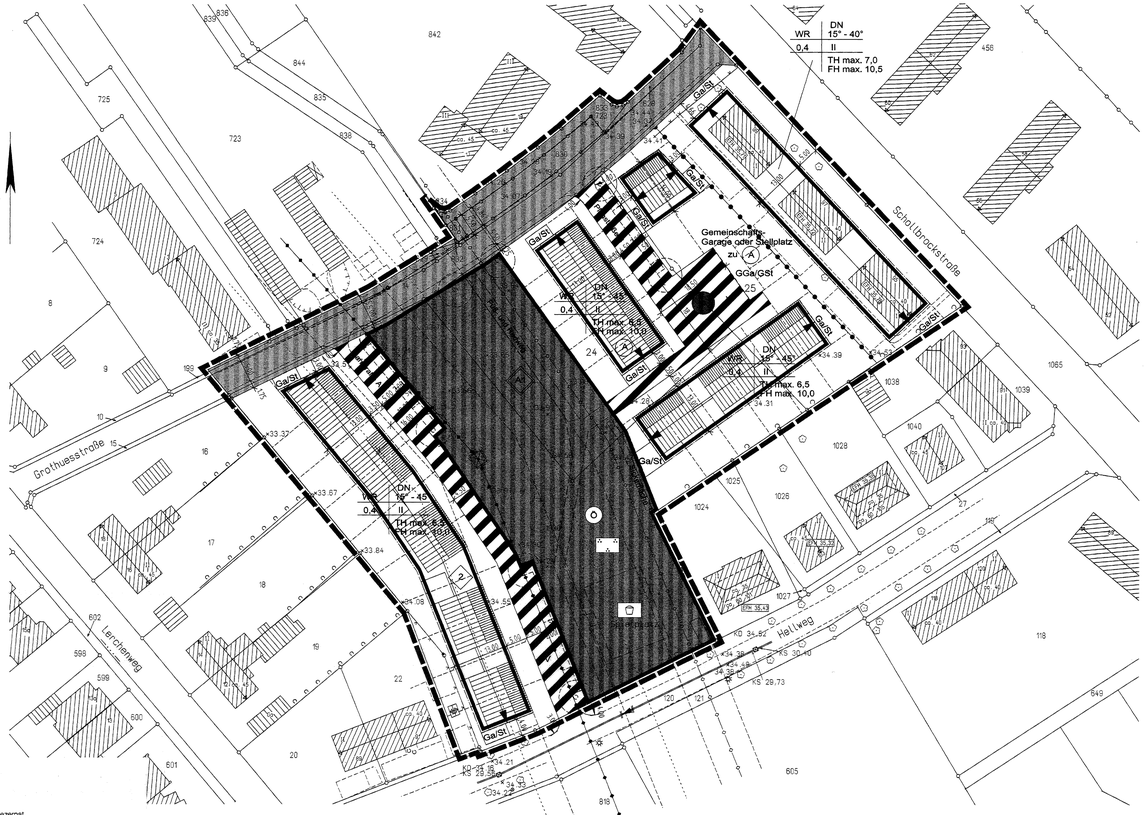
unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

Aufteilung Rad- und Fußweg, Spielplatz, Sickerfläche

sonstige Aufteilungen

geplanter Baum



Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, 26.10.2001

Techn. Dezernat gez. Hoase Erster Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt gez. Gießner Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Büsken städt. Oberbaurat

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Dorsten hat am 20.6.2000 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Dorsten, den 26.10.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Hoase
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 05.10.2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 09.10.2001
gez. A Claßen
ObVI Dipl. Ing. Andreas Claassen

Entworfen und aufgestellt:
Wohnbau Westfalen

Dortmund, den 09.10.2001
gez. Wiesemann
ppa. Ludger Wiesemann

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Dorsten hat am 26.06.2001 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 26.10.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Hoase
Erster Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2001 auf die Dauer eines Monats vom 05.11.2001 bis 05.12.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 07.12.2001
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Hoase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 10.07.2002 nach §10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 12.07.2002
gez. Lürkenhorst
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 22.07.2002
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Hoase
Erster Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO. Ausnahmen gem. §3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30m³ umbauten Raum gem. § 65 BauO NW, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen zulässig. Notwendige Zufahrten sind ausgenommen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser
Vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Niederschlagswasser der Dachflächen im privaten Gartenland dem Grundwasser zuzuführen. Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks entstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.
Das Straßenoberflächenwasser der Planstraßen A und B wird über durchlässiges Pflaster zur Versickerung gebracht. Der Notüberlauf der Planstraße A erfolgt in die öffentliche Grünfläche. Der Notüberlauf der Planstraße B erfolgt in eine Mulde in der öffentlichen Grünfläche.

4. Reduzierung des Versiegelungsgrades
Garagenzufahrten, Carports, Stellplätze sowie Zuwegungen zum Gebäude sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung – Fugenbreite min. 2cm– oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem entsprechend durchlässigen Unterbau zu befestigen. Die Versiegelung des Vorgartens ist mit Ausnahme der Garagenzufahrt und der Zuwegung zum Gebäude nicht zulässig.

5. Grünflächen
Grundlage für die Gestaltung der Grünflächen ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Büro Kemper, September 2000).
Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den aus der Maßnahmenkarte abgeleiteten Festsetzungen für die Ausgleichsfläche zu bepflanzen.
Der Spielplatz ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Auf giftige Gehölzarten ist zu verzichten. Der Spielplatz ist in naturnaher Gestaltung mit Erdhügeln, Sandflächen, Wiesenflächen und Sträuchern sowie mit den notwendigen Spielgeräten auszuführen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der mit der Ziffer (A) gekennzeichneten Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Gehölzstrukturen der vorhandenen Brachfläche sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung sind Gehölzstreifen und Strauchpflanzungen mit heimischer Artenzusammensetzung (gem. Pflanzliste im LPB) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Schutzabstand zu der vorhandenen Ferngasleitung von 2m ist einzuhalten.
- Es sind 7 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach dem Standort der Gehölze. Im Schutzbereich der Hochspannung darf die Endwuchshöhe der Gehölze von max. 5m nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Bäume und Anpflanzungen, die außerhalb des Schutzstreifend stehen, deren Kronen aber in diesen hineinragen. Die Gehölze sind aus der Pflanzenliste des LPB zu wählen.
- Zur Betonung der Eingangssituation der öffentlichen Grünfläche, ist an ihrer nördlichen Grenze die Pflanzung von 2 großkronigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind als 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 16 –20 cm zu verpflanzen. Ein Schutzabstand zu der vorhandenen Ferngasleitung von 2m ist einzuhalten.
- Die Freiflächen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv durch eine 2-schürige Mahd zu pflegen. Bei Neueinsaat der Flächen ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 – Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden.
- Im Bereich des Hochspannungsmasten ist eine niedrige Bepflanzung mit dornigen Bodendeckern und Sträuchern vorzunehmen (z.B. Berberis thunbergii, Rosa rugosa), um der Gefahr einer Bekletterung durch spielende Kinder vorzubeugen. Die Bepflanzung ist mit einem Durchmesser von ca. 6.5m vom Mastmittelpunkt aus vorzunehmen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500m² ein Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind als 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10 – 12cm zu pflanzen. Alternativ kann ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung gepflanzt werden. Die Arten sind in der Pflanzliste im LPB beschrieben.
- Im Bereich der Planstraße A und B sind anteilig je 4 Stellplätze ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Baumart wird der Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet") vorgeschlagen. Die Bäume sind als 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 16 – 18cm zu pflanzen. Falls die nach den Bestimmungen der VEW anzunehmende Endwuchshöhe von 5m überschritten wird, sind alternativ kleinere Laubgehölze auszuwählen. Die Standorte der Bäume richten sich nach der Straßenausbauplanung.
- Im Wendekreis der Planstraße B ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Baumart wird die Winterlinde (Tilia cordata) vorgeschlagen. Der Baum ist als 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18 – 20cm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist von jeglicher Überfahrung freizuhalten. Zur Sicherung ist ein Hochbord zu setzen. Die Baumscheibe ist mit einem Durchmesser von 2m auszuführen.
- Garagen und Carports sind unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten – Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer.

2. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° –45°.

3. 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.

4. Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig.

Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) entdeckt werden, ist nach §15 und §16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Dorsten als Untere Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

2. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf kleinräumige, umweltgefährdende Verunreinigungen des Bodens ergeben, so ist die Stadt Dorsten – (Umweltabteilung)- unverzüglich zu informieren.

3. Das Plangebiet überdeckt einen Teil des Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldes „Fürst Leopold" der Deutschen Steinkohle AG. Der Planbereich unterliegt Einwirkungen aus Abbautätigkeiten des Bergwerks Lippe. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 ff BBergG mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4. Für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5. Der Ausbau der Verkehrsflächen und die Entwässerung richtet sich nach den Straßenausbauplänen.

6. Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes" der Stadt Dorsten in der jeweils gültigen Fassung.

7. (2) Für die mit der Ziffer (2) gekennzeichneten überbaubaren Fläche gilt: Innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV Hochspannungsfreileitung (16m zu beiden Seiten der Leitungsmitte) besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Die 110-KV Hochspannungsfreileitung der VEW ENERGIE ist durch Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II der betroffenen Grundbücher dinglich gesichert, welche unter anderem ein grundsätzliches Bauverbot beinhalten.
Dieses Bauverbot kann seitens VEW ENERGIE eingeschränkt werden, wenn die zu beachtenden technischen und rechtlichen Vorschriften sowie die Ausrüstung der Leitung dies erlauben. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine eingehende Einzelprüfung eines jeden Bauvorhabens und der Abschluß einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der VEW ENERGIE.

8. Sollte bei Erdarbeiten Verdacht auf Kampfmittel (Blindgänger) aufkommen, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Die Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgt über das Ordnungsamt der Stadt Dorsten.

STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 175
Grothuesstraße / Hellweg

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 28

Stand 09/2001

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I.S. 2141) zuletzt berichtigt am 16.1.1998 (BGBl I.S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S: 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.5.2000 (GV. NRW. S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV. NRW. S.2032) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.2000 (GV. NRW. S. 245)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung