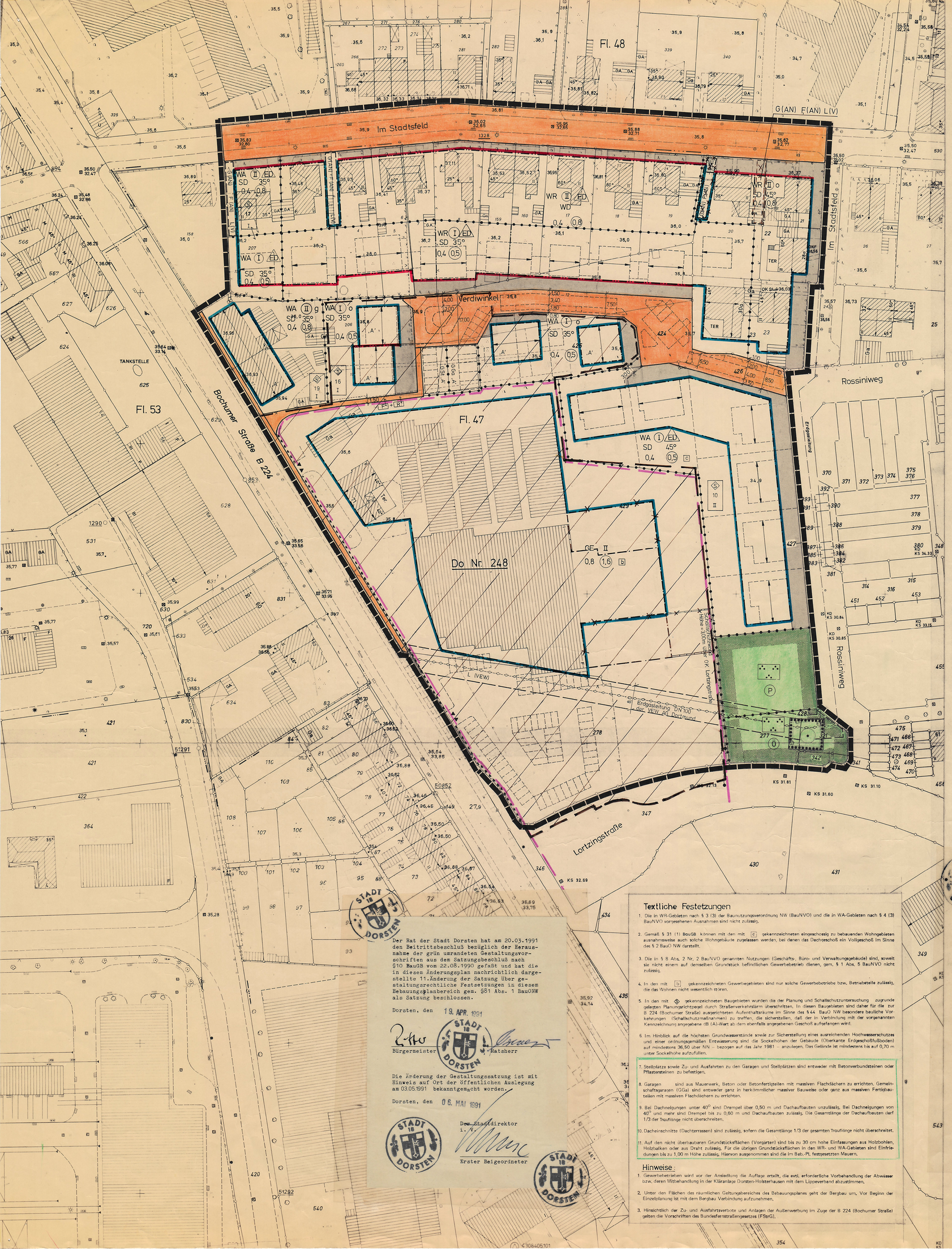

Textliche Festetzungen

1. Die in WR-Gebieten nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung NW (BauNVO) und die in WA-Gebieten nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.
2. Gemäß § 31 (1) BauGB können mit den mit [c] gekennzeichneten eingeschossig zu bebauenden Wohngebieten ausnahmsweise auch solche Wohngebäude zugelassen werden, bei denen das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinne des § 2 BauO NW darstellt.
3. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sind, soweit sie nicht einem auf demselben Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb dienen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
4. In den mit [b] gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. In den mit ⊘ gekennzeichneten Baugebieten wurden die der Planung und Schallschutzuntersuchung zugrunde gelegten Planungsrichtpegel durch Straßenverkehrslärm überschritten. In diesen Baugebieten sind daher für die zur B 224 (Bochumer Straße) ausgerichteten Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauO NW besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die sicherstellen, daß der in Verbindung mit der vorgenannten Kennzeichnung angegebene tB (A)-Wert ab dem ebenfalls angegebenen Geschoß aufgefangen wird.
6. Im Hinblick auf die höchsten Grundwasserstände sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes und einer ordnungsgemäßen Entwässerung sind die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) auf mindestens 36,50 über NN – bezogen auf das Jahr 1981 – anzulegen. Das Gelände ist mindestens bis auf 0,70 m unter Sockelhöhe aufzufüllen.
7. Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind entweder mit Betonverbundsteinen oder Pflastersteinen zu befestigen.
8. Garagen sind aus Mauerwerk, Beton oder Betonfertigteilen mit massiven Flachdächern zu errichten. Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind entweder ganz in herkömmlicher massiver Bauweise oder ganz aus massiven Fertigbauteilen mit massiven Flachdächern zu errichten.
9. Bei Dachneigungen unter 40° sind Drempel über 0,50 m und Dachaufbauten unzulässig. Bei Dachneigungen von 40° und mehr sind Drempel bis zu 0,60 m und Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufl änge nicht überschreiten.
10. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, sofern die Gesamtlänge 1/3 der gesamten Traufl änge nicht überschreitet.
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind bis zu 30 cm hohe Einfassungen aus Holzbohlen, Holzbalken oder aus Draht zulässig. Für die übrigen Grundstücksflächen in den WR- und WA-Gebieten sind Einfriedungen bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Hiervon ausgenommen sind die im Beb.-Pl. festgesetzten Mauern.

Hinweise:

1. Gewerbebetrieben wird vor der Ansiedlung die Auflage erteilt, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Kläranlage Dorsten-Holsterhausen mit dem Lippeverband abzustimmen.
2. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.
3. Hinsichtlich der Zu- und Ausfahrtsverbote und Anlagen der Außenwerbung im Zuge der B 224 (Bochumer Straße) gelten die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 20.03.1991 den Beitrittsbeschluß bezüglich der Heraus-nahme der grün umrandeten Gestaltungsvor-schriften aus dem Satzungsbeschluß nach §10 BauGB vom 22.08.1990 gefaßt und hat die in diesem Änderungsplan nachrichtlich darge-stellte 11.Änderung der Satzung über ge-staltungsrechtliche Festsetzungen in diesem Bebauungsplanbereich gem. §81 Abs. 1 BauONW als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 19. APR. 1991

Bürgermeister — Ratsherr

Die Änderung der Gestaltungssatzung ist mit Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung am 03.05.1991 bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 06. MAI 1991

Der Stadtdirektor i. V.

Erster Beigeordneter

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 14.06.1989 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 02. AUG. 1989

Bürgermeister — Ratsherr

Diese Planunterlage vom 14.02.1989 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den – 1. Aug. 1989

(Dipl.-Ing. Rojahn)
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 02. AUG. 1989

Techn. Dezernat — Erster Beigeordneter
Planungsamt — Stadtplaner
Tiefbauamt — Städtischer Baudirektor

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 14.06.1989 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 02. AUG. 1989

Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.08.1989 auf die Dauer eines Monats vom 28.08.1989 bis 28.09.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 29. SEP. 1989

Der Stadtdirektor
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 22.08.1990 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch braune Eintragung geänderten Fassung als Satzung beschlossen

Dorsten, den 30. AUG. 1990

Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches dem Regierungspräsidenten Münster angezeigt worden. Mit Verfügung vom 11. Febr. 1991 Az.: 35.2.1-5206/Do - 77/90 hat der Regierungspräsident Münster keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Münster, den 11. Febr. 1991
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Grolik
Oberregierungsbaurat
Der Regierungspräsident

Die Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 11.02.1991 Az.:35.2.1-5206/Do-77/90 über das durchgeführte Anzeigeverfahren gem. §11 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 03.05.1991 nach § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich mit Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 06. MAI 1991

Der Stadtdirektor i.V.
Erster Beigeordneter

Änderungen/Ergänzungen aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Dorsten vom 22.08.1990 (braune Eintragungen)

Aufgehobene Festsetzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G(AN) Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- F(AN) Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L(V) Leitungsrecht zu Gunsten der Ent- und Versorgung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Schallschutzwand

Neue Festsetzungen
- ~~Baulinie~~
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G(AN) Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- F(AN) Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L(V) Leitungsrecht zu Gunsten der Ent- und Versorgung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgarten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Schallschutzwand

Bereich der 12. vereinfachten Änderung
(textl. Festsetzung Nr. 12 dazu gekommen)

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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)

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

- III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II-V Zahl der Vollgeschosse - Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- GF 200 m² Geschoßfläche mit Flächenangabe
- 9,0 Baumassenzahl
- BM 1000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OKFE Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19....)
- 10 m über Maximalhöhe über
- mind. 10 m über Mindesthöhe über
- 10 m - 15 m über Mindesthöhe - Maximalhöhe
- 10 m über zwingende Höhenfestsetzung

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
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD 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 Bau GB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport und Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- FZ Fußgängerzone
- R Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- 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
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
- Bäume — Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b Bau GB)
- Bäume — Sträucher
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)
- St Stellplätze — GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen — GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- ,A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die durch städtebauliche Gründe erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Bau GB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G (AN) Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- F (AN) Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L (V) Leitungsrecht zu Gunsten der Ent- und Versorgung
- L (VEW) Leitungsrecht zu Gunsten der VEW
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen oder Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 Bau GB)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Blattschnitt
- 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)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Ok Oberkante- Höhenlage bei Festsetzungen
- Uk Unterkante- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Bau GB)
- Bezugspunkt Höhe Schallschutzwand über Lortzingstraße
- Schallschutzmaßnahmen
- 10 Aufzuzfangender dB (A) - Wert
- II Ab 2. Geschoß (s. textl. Festsetzungen Nr. 5)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB)
i. V. mit § 81 (4) BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 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)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- 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
- Ö 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 Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- H Omnibushaltestelle

Die grün umrandeten Gestaltungsvorschriften sind nicht Bestandteil der nach den Vorschriften des BauGB durchgeführten 1. Änderung.

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„Im Stadtfeld - 2. Abschnitt"
(Westabschnitt) 1. Änderung

1. AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500
GEMARKUNG Dorsten
FLUR 47, 48

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981: (BGBl. vom 30.7.1981: (BGBl. Teil I S. 833)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert am 21.06.1988 (GV NW S. 319)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt Schnitt

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung