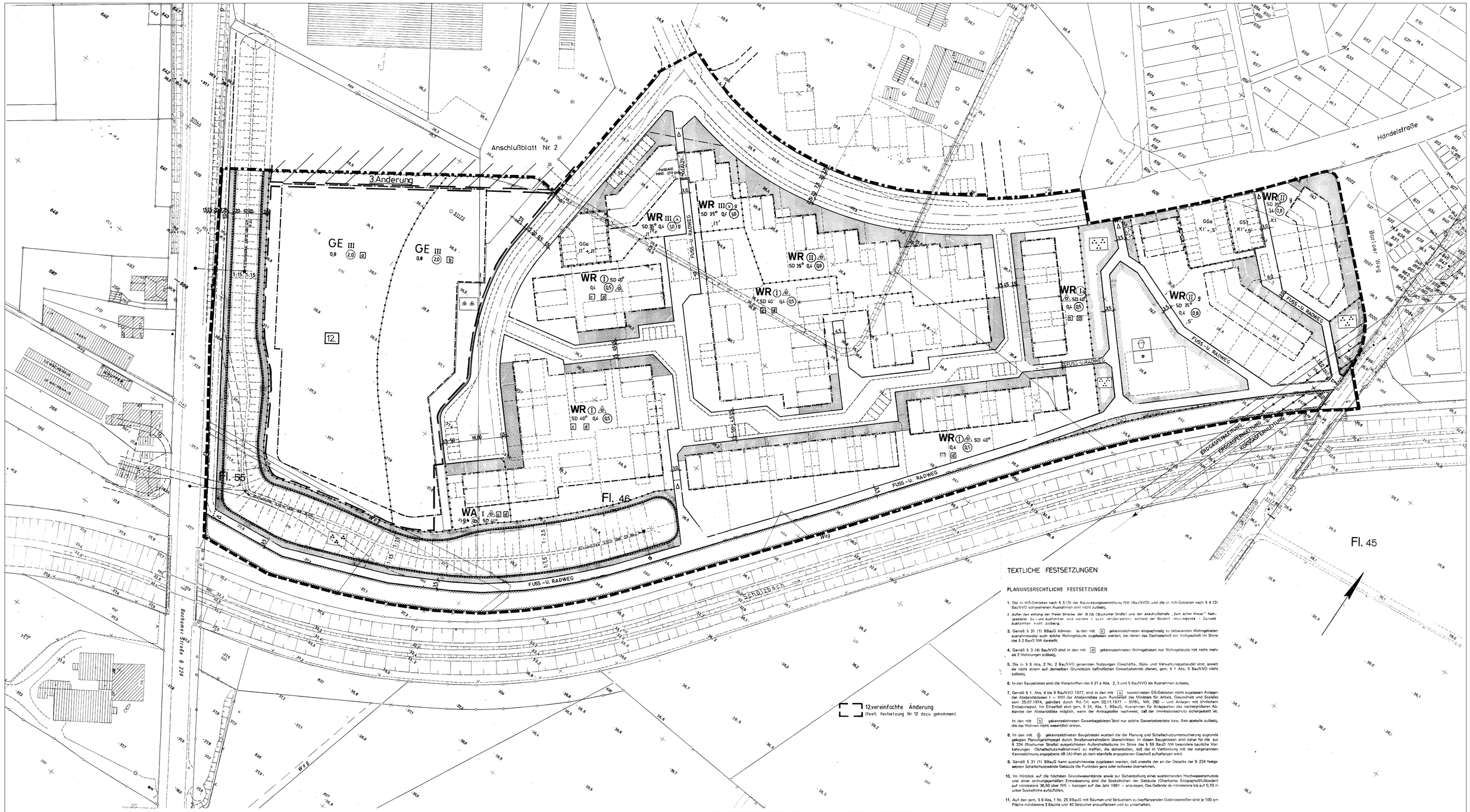

12 vereinfachte Änderung (textl. Festsetzung Nr 12 dazu gekommen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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. Außer den entlang der freien Strecke der B 226 (Bochumer Straße) und der Anschlußstraße „Zum Alten Kreuz" festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind weitere – auch vorübergehend während der Bauzeit unzulässige – Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.
3. Gemäß § 31 (1) BBauG können in 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.
4. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind in den mit [d] gekennzeichneten Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
5. 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.
6. In den Baugebieten sind die Vorschriften des § 21 a Abs. 2, 3 und 5 BauNVO als Normativ zulässig.
7. Gemäß § 1, Abs. 4 bis 9 BauNVO 1977, sind in den mit [a] bezeichneten GE-Gebieten nicht zugelassen Anlagen der Abstandsklassen I — VIII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch Rd.-Trl. vom 02.11.1977 – SMBL. NW. 280 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Im Einzelfall sind gem. § 31, Abs. 1, BBauG, Ausnahmen für Anlagenarten des nächstprüfbaren Abstandes der Abstandsliste möglich, wenn der Antragsteller nachweist, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

   In den mit [b] gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
8. In den mit [x] 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 § 59 BauO NW besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die sicherstellen, daß der in Verbindung mit der vorgenannten Kennzeichnung angegebene dB (A)-Wert ab dem ebenfalls angegebenen Geschoß aufgefangen wird.
9. Gemäß § 31 (1) BBauG kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß anstelle der an der Ostseite der B 224 festgesetzten Schallschutzwände Gebäude die Funktion ganz oder teilweise übernehmen.
10. 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.
11. Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Geländesteifen sind je 100 qm Fläche mindestens 3 Bäume und 40 Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ~~Die Gartenhofflächen sind auf Grundstücken oder Baugebieten zu errichtenden~~ Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenhof zu gestalten und mit grenzständigen 2,0 m hohen, massiven Gartenhofmauern zu umschließen. Das Höhenmaß der Gartenhofmauern bezieht sich auf Oberkante Erdgeschoßfußboden.
2. Die Oberflächen der mit [e] gekennzeichneten Unterflurgaragen-Decken sind gemäß § 10 (1) BauO NW gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
3. Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind entweder mit Betonverbundsteinen oder Pflastersteinen zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf Unterflurgaragen.
4. 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.
5. Bei Dachneigungen unter 40° sind Drempel über 0,50 m und Dachaufbauten unzulässig. Bei Dachneigungen von 40° und mehr sind Drempel bis zu 0,80 m und Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
6. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, sofern die Gesamtlänge 1/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreitet.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind bis zu 30 cm hohe Einfassungen aus Holzbohlen, Holzpalisaden 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.
8. In den mit [X] gekennzeichneten Baugebieten können Ausnahmen von den festgesetzten Flachdächern und zwar als Pult- oder Satteldächer mit Dachneigungen von 10° bis 60° zugelassen werden.

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.

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„Im Stadtfeld – 2. Abschnitt" – Westabschnitt / Blatt Nr.1

AUSFERTIGUNG **GEMARKUNG** Dorsten
MASSTAB 1 : 500 **FLUR** 45, 46, 55

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauN VO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauN VO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauN VO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauN VO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauN VO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauN VO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauN VO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauN VO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauN VO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauN VO)
- SW Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauN VO)
- SO Sonst. Sondergebiete (§ 11 BauN VO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16 u. 17 BauN VO)

- III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- II-V Zahl der Vollgeschosse Mindestgrenze - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- 9,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauN VO)

- o Offene Bauweise
- Δ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- GH Gartenhofhäuser (§ 17 Abs. 2 BauN VO)
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- S Schule
- K Kirche
- J Jugendheim Jugendherberge
- K Kindertagesstätte Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Fuß- und/oder Radweg; Abgrenzung innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Ortsnetzstation

Führung ober- und/oder unterirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingarten
- Bolzplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

- Flächen für Aufschüttungen
- Kh Kronenhohe
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 i.d.F.v. § 9 Abs. 1 (22) BBauG)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe.
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- Gg Garagengeschosse (§ 21a BauN VO) [s. textl. Festsetzung]
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) zu Gunsten: .....
- G (AL) Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- G (AN) Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- F (AL) Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F (AN) Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 i.d.F.v. § 9 Abs. 1 (22) BBauG) (Fläche für die Wasserwirtschaft)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauN VO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Blattschnitt
- Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Zu erhaltender Einzelbaum
- § 9 (1) 11 BBauG
- § 9 (1) 24 BBauG

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zu § 104 Abs. 1 BauO NW)
Verordnung zur Änderung der 1. DVO zum BBauG i.V. mit § 103 BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2,50 m ü.K.
- Arkade - Mindesthöhe 2,50 m ü.K.
- Auskragung - Mindesthöhe ..... m ü.K.
- Mauer - Höhe
- Zu- und Ausfahrt

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen, Häfen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- L Landschaftsschutzgebiet
- N Naturschutzgebiet
- 26 Umgrenzung und Nummer der Verbandsgrünflächen
- Straßenverkehrsflächen, festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen, festgestellt nach dem Landesstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- H Omnibushaltestelle
- Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten Baugebiete
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B.: Grundstücksgrenzen; geplante Spielplätze; Fuß- und/oder Radwege; usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzflächen
- Schallschutzmaßnahmen
  Anzusprechender dB (A)-Wert
  Ab III. Geschoß
  (s. textl. Festsetzungen Nr. 8)

Bestandteile: 4 Blatt Zeichnung — Blatt Schnitte

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

ENTWURF: DIPL.-ING. M.VOGT, IM BRUCH 23, 4130 MOERS 1

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 14.02.1980 nach § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 26.06.1981

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsherr

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 16.06.1981

S.

gez. Rojahn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:

Dorsten, den 26.06.1981

S.

Techn. Dezernat gez. Haase — Techn. Beigeordneter
Planungsamt gez. Burmeister — Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Neumann — Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 29.01.1981 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 26.06.1981

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.1981 auf der Dauer eines Monats vom 29.06.1981 bis 29.07.1981 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 30.07.1981

S.

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Haase
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 20.01.1982 nach § 10 des Bundesbaugesetzes und gemäß § 103 BauO NW auch die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Beschlüsse vom ..... Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 25.01.1982

S.

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 03.05.1982 Az.: 35.2.1/6206/Do-7/82 genehmigt worden.

Münster, den 03.05.1982

S.

Der Regierungspräsident
gez. i. A. Fehmer
Regierungsbaurat

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen, vom Rat der Stadt Dorsten als Satzung beschlossenen gestaltungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 103 in Verbindung mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom 22.06.1982 Az.: (60) 637 230 Do 17 /1 genehmigt worden.

Recklinghausen, den 22.06.1982

S.

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
Im Auftrag:
gez. Machnik
Ltd. Kreisbaudirektor

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 03.05.1982 Az.: 35.2.1-5206/Do 7/82 und des Oberkreisdirektors des Kreises Recklinghausen vom 22.06.1982 Az.: (60) 637 230 Do 17 /1 vom 05.07.1982 nach § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 27.07.1982

S.

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Haase
Techn. Beigeordneter