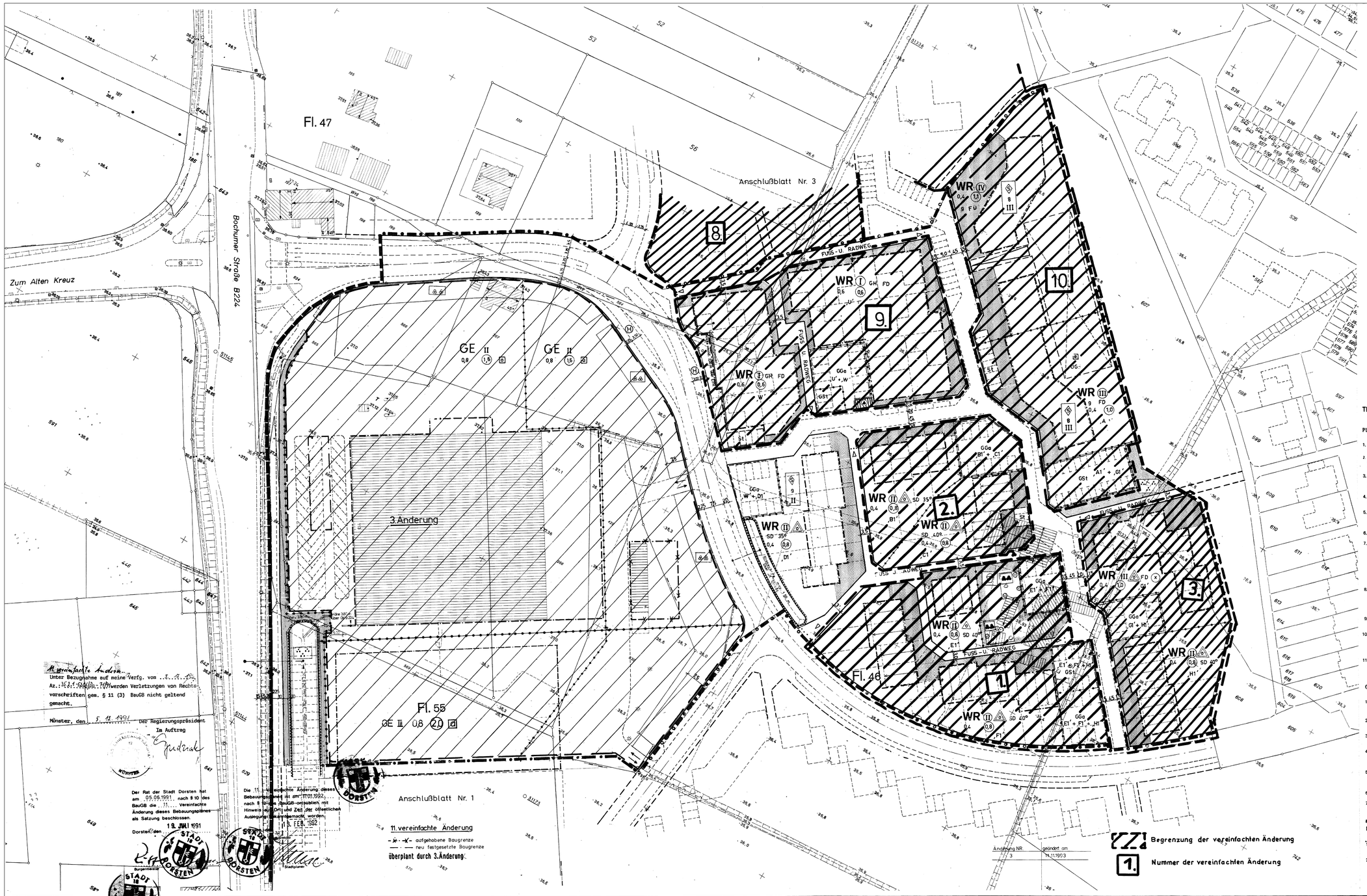


## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gelten nur für Ursprungsplan)

### 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 224 (Bochumer Straße) und der Anschlußstraße „Zum Alten Kreuz" festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind weitere – auch vorübergehend während der Bauzeit anzulegende – Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.
3. Gemäß § 31 (1) BBauG können in den mit E 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 Ausnahmen 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.-Erl. vom 02.11.1977 – SMBL. NW. 280 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Im Einzelfall sind gem. § 31, Abs. 1, BBauG, Ausnahmen für Anlagearten des nächstniedrigeren 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 ◊ gekennzeichneten Baugebieten wurden die der Planung und Schallschutzsicherung 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 Geländestreifen sind je 100 qm Fläche mindestens 3 Bäume und 40 Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

### GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ~~Die Gartenhofmauern sind auf Grundstücks- oder Baugrenzen zu errichten.~~ 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 Unterfluggaragen-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 Unterfluggaragen.
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 Dacheindungen unter 40° sind Drempel über 0,50 m und Dachaufbauten unzulässig. Bei Dacheindungen von 40° und mehr sind Drempel bis zu 0,60 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, 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 Bau-Pl. festgesetzten Hauern.
8. In den mit K gekennzeichneten Baugebieten Ausnahmen von den festgesetzten Flachdächern und zwar als Pult- oder Satteldächer mit Dachneigungen von 10° bis 40° 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.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 1 BauNVO)

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

**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
A Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
A Nur Hausgruppen zulässig
g Geschlossene Bauweise
GH Gartenhofhäuser (s. § 17 Abs. 3 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 — Straßenverkehrsflächen
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 § 9 (1) 24. BBauG
Kh Kronenhöhe
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 (4) u. § 9 Abs. 1 (22) BBauG)
St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
Flächen für Unterfluggaragen mit Zufahrt bzw. Rampe.
UGa Unterfluggaragen
UGGa Unterfluggemeinschaftsgaragen
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 Ent.- und Versorgungsträger

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) zu Gunsten des Lippeverbandes (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 Geltungsbereiches 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 u. § 4 der 1. DVO. zE Fassung der 3. 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 i.L.
Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i.L.
Auskragung - Mindesthöhe ..... m i.L.
Mauer - Höhe
Zu – und Ausfahrt

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Wasserflächen, Hafen (§ 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 Verbandsgrundflächen
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 Baugebieten
Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Geplante Stellung der baulichen Anlagen
(3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
Geplante Begrenzungslinien (z.B.: Grundstücksgrenzen; priv. Spielplätze; Fuß- und oder Radwege; usw.)
Abgrenzung der Schriftlichen (Verkehrs)übersicht)
Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzflächen
8 III Schallschutzmaßnahmen
Auffangender dB (A)-Wert
Ab III. Geschoß
(s. textl. Festsetzungen Nr. 8 )

| Änderung | rechtsverbindlich | |
|---|---|---|
| 3. | 02.10.93 | (textl. Festsetzungen u. Rechtsgrundlagen s. Änderungsplan) |

# STADT DORSTEN
## BEBAUUNGSPLAN NR. 17
## „Im Stadtsfeld - 2. Abschnitt"
### – Westabschnitt / Blatt Nr. 2

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500
GEMARKUNG Dorsten
FLUR 46, 47, 55

## RECHTSGRUNDLAGEN (gelten nur für Ursprungsplan)

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617), geändert durch Art. 9 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949 vom 13.7.1979).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. Teil I S. 21)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 ( GV NW S. 264 )

Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen ( SGV NW 71342 )

**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

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsherr

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 16.06.1981

gez. Rojahn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 26.06.1981

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

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 die Dauer eines Monats vom 29.06.1981 bis 29.07.1981 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 30.07.1981

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

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

Dorsten, den 26.01.1982

gez. Lampen — Bürgermeister
gez. Klauck — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 03.05.1982 Az.: 35.2.1-5206/De-7/82 genehmigt worden.

Münster, den 03.05.1982

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 De 17 II und des Oberkreisdirektors des Kreises Recklinghausen vom 22.06.1982 Az.: (60) 637 230 De 7/82 nach § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Recklinghausen, den 22.06.1982

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/De-7/82 und des Oberkreisdirektors des Kreises Recklinghausen vom 22.06.1982 Az.: (60) 637 230 De 7/82 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

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