1. Änderung

Fl. 53

Fl. 48

Fl. 47

Anschlußblatt Nr. 3

Bochumer Straße B 224

Do Nr. 248

Martin Luther

Im Stadtfeld

Spielplatz

Sportplatz

TANKSTELLE

FUSS- U. RADWEG

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 14.2.1980 nach § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 24.6.1981

Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.2.81 auf die Dauer eines Monats vom 2.8.81 bis 2.9.81 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 3.8.81

Der Stadtdirektor

Technl. Beigeordneter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 16.10.81

(Dipl.-Ing. Brinkhus)
öb. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 28.11.82 nach § 10 des Bundesbaugesetzes die planungsrechtlichen Festsetzungen und gemäß § 103 BauO NW auch die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch Auslegung geänderten Fassung als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 26.1.82

Bürgermeister — Ratsherr

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 26.6.1981

Techn. Dezernat
Techn. Beigeordneter
Planungsamt
Stadtplaner
Tiefbauamt
Oberbaurat

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 3.5.1982 Az. 35.2.1-5206/Do-7/Bekanntmachung worden.

Münster, den 3.5.1982

Der Regierungspräsident

Regierungsbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 29.7.1981 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 26.6.1981

Bürgermeister — Ratsherr

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. JUNI 1982 Az.: (60) 637 230 Do 17 II

Recklinghausen, den 22. JUNI 1982

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
Im Auftrag

(Albrecht)
Ltd. Kreisbaudirektor

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 3.5.1982 Az.: 35.2.1-5206/Do-7/82 und des Oberkreisdirektors des Kreises Recklinghausen vom 22.6.1982 Az.: (60) 637 230 Do 17 II sind am 5.7.1982 nach § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht worden.

Dorsten, den 27.7.1982

Der Stadtdirektor

Technl. Beigeordneter

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 Vollgeschoss - 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
- Δ Nur Hausgruppen zulässig
- 9 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
- Ortnetzstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

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

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

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

- Flächen für Aufschüttungen
- Kn 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 Nr. 4 u. § 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 (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 Grenzabstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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)
- Bahnschutz
- Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Bäume und Straucherbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Zu erhaltender Einzelbaum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zu Festsetzung über die Verordnung zur Änderung der 1. DVO zum BBauG VI. mit § 103 BauO NW)

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

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen, Hafen (§ 9 Abs. 8 BBauG)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 8 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutz- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschutzschutz unterliegen (§ 9 Abs. 8 BBauG)
- L Landschafts- N Naturschutzgebiet schutzflächen
- 26 Umgrenzung und Nummer der Verbandsgrünflächen
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- H Omnibushaltestelle
- A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten Baugebiete
- Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 8 BBauG)
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien i. B.: Grundstücksgrenzen priv. Sportplätze, Fuß und oder Radwege usw.
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzflächen
- Schallschutzwandhöhen
- 8 III Abschirmmaß dB (A)-Wert
- Ab. III. Geschoß (s. textl. Festsetzungen Nr. 8)

Begrenzung der vereinfachten Änderung

6 Nummer der vereinfachten Änderung

Bereich der 12.vereinfachten 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.
   Außer den örtlich der Nähe der B 224, Bochumer Straße und der Anschlußstraße „Zum Alten Kreuz" festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind weitere auch straßenrechtlich während der Bauzeit ausgenommen - Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.
2. Gemäß § 31 (1) BBauG 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. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind in den mit d gekennzeichneten Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
4. Die in § 6 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.
5. In den Baugebieten sind die Vorschriften des § 21 a Abs. 2, 3 und 5 BauNVO als Ausnahmen zulässig.
6. 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 26.01.1974 - geändert durch Rd.-Erl. vom 07.11.1977 — SMBl. NW. 280 — und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad. Im Einzelfall sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG, Ausnahmen für Anlagenarten des nächstgrößeren 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.
7. In den mit x gekennzeichneten Baugebieten wurden die der Planung und Schallschutzunterseuchung zugrunde gelegten Planungsrichtpegel durch Straßenverkehrslärm überschritten. In diesen Baugebieten sind daher für die zur B 224 (Bochumer Straße) ausgerichteten Aufenthaltsräume (im Sinne des § 50 BauO NW besonders bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die sicherstellen, daß der in Verbindung mit der vorgenannten Kennzeichnung angegebene rbl (A)-Wert ab den ebenfalls angegebenen Geschoß aufgefangen wird.
8. Gemäß § 31 (1) BBauG kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß anstelle der an der Ostseite der B 224 festgesetzten Schallschutzwände Fiebäude die Funktion ganz oder teilweise übernehmen.
9. 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 – anzuheben. Das Gelände ist mindestens bis auf 0,70 m unter Sockelhöhe aufzufüllen.
10. 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 Gartenhofhäuser 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 Endgeschoßfußboden.
2. Die Oberflächen der mit e gekennzeichneten Unterflurgaragen-Decken sind gemäß § 10 (1) BauO NW gärtnerischen 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 0,90 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 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 Bab.-Pl. festgesetzten Mauern.
8. In den mit x gekennzeichneten Baugebieten können ausnahmen von den festgesetzten Flachdächern und zwar als Pult- oder Satteldächern mit Dachneigungen von 15° bis 50° zugelassen werden.

HINWEISE

1. Gewerbebetrieben wird vor der Ansiedlung die Auflage erteilt, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer ozw. 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).

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„Im Stadtfeld – 2. Abschnitt"
– Westabschnitt / Blatt Nr. 4

1. AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500

GEMARKUNG Dorsten
FLUR 47, 48, 53

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung 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 (BauN VO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl Teil I S. 21)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) 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 71340)

Bestandteile: 4 Blatt Zeichnung — Blatt Schnitte

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

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