TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bei der abweichenden Bauweise sind ergänzend zur offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Grenzabstände sind einzuhalten.

2. In den mit II gekennzeichneten Gebieten sind Drempel generell unzulässig.

3. In den mit IIh gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe (der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaussenkante mit der Oberkante der Dachhaut) max. auf einer Höhe von 3,90 m über Erdgeschoßfertigfußboden liegen. Dachflächenfenster sind oberhalb des II. Geschosses nur bis zu einer Einzelgröße von 0.50 m² zulässig.

4. Sockel -Oberkante Erdgeschossfertigfußboden- sind nur bis 60 cm über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche -gemessen im Bereich des Gebäudeeingangs- zulässig.

5. Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Dachneigung von ca. 20° oder als Giebelgauben mit einer Dachneigung von 35°-45° auszubilden. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf einer Traufseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

6. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

7. Doppelhaushälften und Gebäude als Teile von Hausgruppen 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.

8. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5.50 m bis zur angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind nur bis zu 0,50 m hohe Einfriedungen zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur bis 1.80 m Höhe zulässig.

10. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO -ausgenommen Zugänge, Zufahrten und nicht überdachte Terrassen-, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW und Garagen (Carports), überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.

11. Bauseits ist für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW in der Schallschutzzone zwischen dem Zeichen xxx xxx und der Erler Straße (K 13) durch geeignete hochbauliche Maßnahmen nach zuweisen, daß die 'schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' nicht überschritten werden. (s. Begründung)

HINWEIS

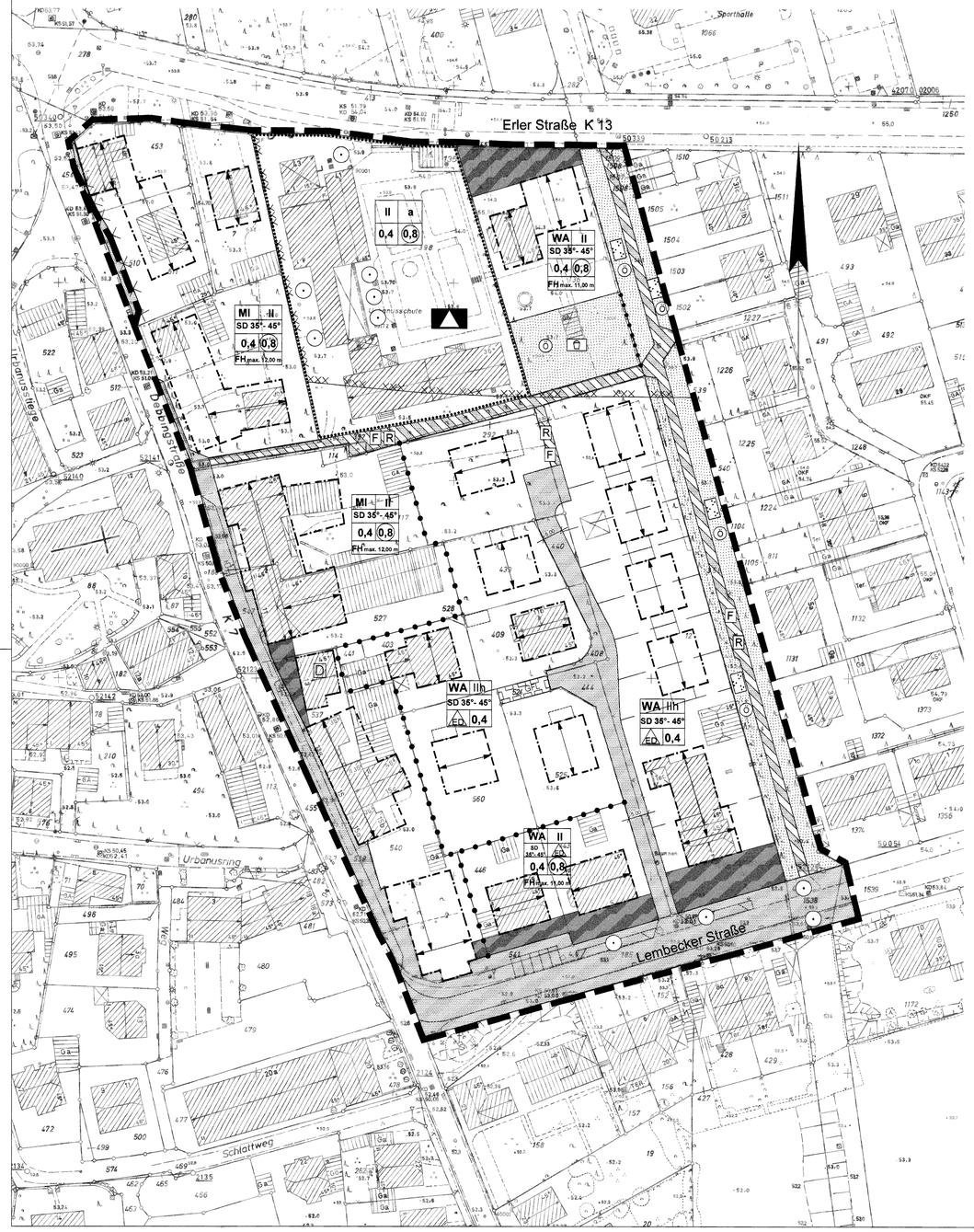
1. Das mit D gekennzeichnete Gebäude steht gem. § 3 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

2. Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 4. Mai 1996 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend zu beachten.

3. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.

Textliche Kennzeichnung

1. Unter der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes könnte zukünftig der Bergbau umgehen. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB 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)
- SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- z.B. (2 We) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- z.B. IIh — Zahl der Vollgeschosse m. Höhenbegrenzung (s. textl. Festsetzung Nr. 2)
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- z.B. II-V — Zahl der Vollgeschosse: Mindest- Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl
- z.B. 9,0 — Baumassenzahl
- z.B. BM 1000 m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe über OK angrenzender öffentl. Verkehrsfläche
- OK — Oberkante Gebäude über mittlerer Geländehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Wasser
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

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

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa — Unterflurgaragen
- UGGa — Unterflurgemeinschaftsgaragen
- z.B. A' — Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (s. textl. Festsetzung 9 u.10)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenanlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- GD — geneigtes Dach
- z.B. 35° — Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Arkade - Mindesthöhe 2.50 m i. L.
- Auskragungen - Mindesthöhe ..... m i. L.
- Mauer - Höhe .....

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- xxx xxx — Begrenzung eines Schallschutzgebietes (s.textl. Festsetzung Nr. 11 u. Begründung)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 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
- D — 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
- z.B. (3) — Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- H — Omnibushaltestelle
- Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 08.02.2006 in brauner Eintragung

- Straßenverkehrsflächen (vor Debbingstraße Haus-Nr. 1 u. 3)
- aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.03.2003 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 29.09.2005
Der Bürgermeister
I.A.
S.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 27.05.2005 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 28.09.2005
S.
gez. Wrobel
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 29.09.2005
Techn.Dezernat gez. Gläßner Stadtbaurat
S.
Planungs- u. Umweltamt gez. Lohse Stadtplaner
Tiefbauamt gez. Büsken städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 20.09.2005 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 29.09.2005
S.
Der Bürgermeister
I.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 07.10.2005 auf die Dauer eines Monats vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

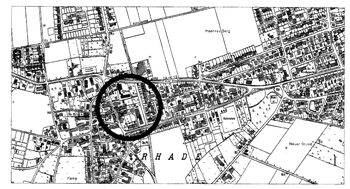
Dorsten, 18.11.2005
S.
Der Bürgermeister
I.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08.02.2006 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch brauner Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, 21.02.2006
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 24.02.2006 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 24.02.2006
S.
Der Bürgermeister
I.A.
gez. Gläßner
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 187
"Dorf Rhade"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Rhade
Flur 8, 10

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S.332)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW S. 744)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 31.08.2005
Bearbeitung: TH