Textliche Festsetzungen

1. Gem. § 9 Abs 2 BauGB sind Wohnnutzungen im Plangebiet erst zulässig, wenn öffentl. rechtlich gesichert ist, daß auf der Hofstelle Brinker Straße 8 (Gemarkung Lembeck, Flur 13, Flurstück 148) die Tierhaltung dauerhaft aufgegeben wird oder eine zentrale Abluftführung nach Stand der Technik (mind. 10 m über Erdboden und mind. 3 m über First; Mindestaustrittsgeschwindigkeit = 7m/s) auf den Stallanlagen dauerhaft in Betrieb genommen wird.

2. In den mit II h gekennzeichneten Gebieten darf der Traufpunkt (Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut) maximal auf einer Höhe von 3.90 m über Erdgeschoßfertigfußboden liegen.

3. Sockel -Oberkante Erdgeschossfußboden- sind nur bis 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche -gemessen im Bereich des Gebäudeeingangs- zulässig.

4. Oberhalb des II. Geschosses sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Einzelgröße von 0.50 m² zulässig.

5. Es sind höchstens zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

6. 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.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO,ausgenommen notwendige Zugänge / Zufahrten und Stellplätze, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauONW und Garagen (auch Carports) und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen unzulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind nur eingegrünte Einfriedungen zulässig. Bei Heckeneinfriedungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mind. 0.60 m betragen.

8. Auf den mit (a) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind zusätzlich zu Nr.7 Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.30 m zulässig (Freihaltezone für Lastkraftwagen).

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

~~10. Wegeflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind nur~~ mit einer wasserdurchlässigen ~~Decke wie z.B. Rasenloch~~steine, offenfugig gepflasterten ~~Steinen oder wassergebundener Decke auszuführen.~~

11. Die Herstellung, Erhaltung und Pflege von Grünflächen (Vogelschutzgehölz, Hecke, Streuobstwiese) ist nach den "Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Stadt Dorsten vom 11.12.1998" durchzuführen.

12. Auf der 5 m breiten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" parallel zur nördlichen Bebauungsplangrenze ist ein Vogelschutzgehölz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Arten entsprechend der Pflanzenartenliste zulässig.

13. Auf der 3 m breiten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" parallel zur Streuobstwiese ist eine 2-reihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Arten entsprechend der Pflanzenartenliste zulässig.

14. Auf der als "Obstwiese" gekennzeichneten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Streuobstwiese zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Obstgehölze entsprechend der Pflanzenartenliste zulässig.

15. Die Dächer der Garagen sind zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv - Dachbegrünung zu versehen.

16. Das Regenwasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist, je nach den örtlichen Verhältnisse sowie unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes, über Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Rohrversickerung dezentral auf dem eigenen Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen.

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.

Hinweise

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

2. Den Bauvorlagen ist ein Plan der Außenanlagen im Maßstab 1:100 beizufügen, aus dem die Flächennutzung, der Standort des festgesetzten Baumes und die sonstige geplante Begrünung hervorgehen.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 13.03.2008 in brauner Eintragung

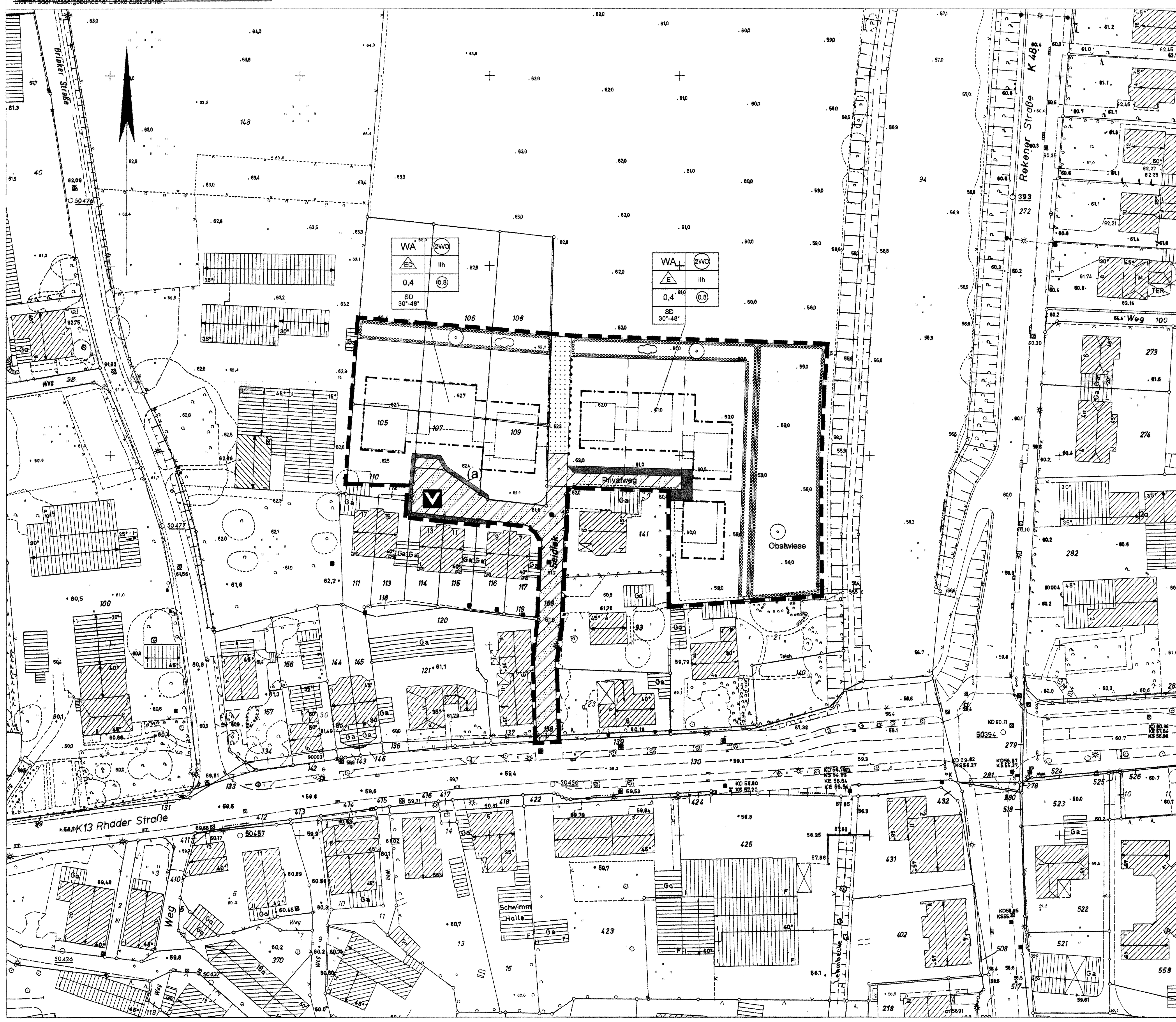
Textliche Festsetzungen

16.1. Nach dem vorliegenden Bodengutachten stehen in Teilbereichen in einer Tiefe von ca. 1,00 m unter OK Gelände eine Lehmzone mit einer Mächtigkeit von ca. 0,90 - 1,30 m an. Die Versickerungsanlage ist in diesen Bereichen mit Anschluss an die durchlässigen Bodenschichten herzustellen.

17. Die Befestigung von Wegeflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellflächen und Garagen mit einer wasserdurchlässigen Decke wie z.B. Rasenlochsteine, offenfugig gepflasterten Steinen oder wassergebundener Decke sind nur in den Bereichen zulässig, in denen die Sickerfähigkeit der Flächen nachgewiesen werden kann (nicht im Bereich der Lehmzone). Andernfalls ist das Niederschlagswasser dieser Flächen über eine Versickerungsanlage in erforderliche Tiefe oder über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

Hinweis

3. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist der Stadt Dorsten anzuzeigen.



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)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- z.B. (2 Wo) — 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. (III) — 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. IIh — Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbegrenzung)
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OK — Oberkante Gebäude über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche

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
- GH — Gartenhofhäuser
- 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
- Schule
- 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
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — 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

Günflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Günflächen
- ö — Öffentliche Grünflächen
- p — Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz
- M — Versickerungsmulde

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 Allgemeinheit
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge
- 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, 9 BauGB)
- (a) — siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8
- 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
- X — siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textl. Kennzeichnung Nr.

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
- GW — 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
- Ul — Ulme

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
- geplante Bäume

Pflanzenartenliste

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

kleinkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigat	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Arten für Gehölzpflanzungen

alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

Geeignete Obstbaumsorten für die Streuobstwiese

Äpfel:
Berlepsch
Bohnapfel
Schöner aus Boskop
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
James Grieve
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Ontarioapfel
Weißer Glockenapfel

Birnen:
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche aus Charneux
Westfälische Glockenbirne
Williams Christbirne
Alexander Lucas

Kirschen:
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Büttners Rote Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Morellenfeuer
Schattenmorellen

Pflaumen / Zwetschen:
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Ontariopflaume
Wangenheimer Frühzwetsche

Wallnüsse:
Alle gängigen Sorten

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 13.09.2004 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

S. — Dorsten, 18.06.2007 — Der Bürgermeister i.A. — gez. Gläßner — Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 31.08.2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

S. — Dorsten, 15.06.2007 — gez. Wrobel — städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 18.06.2007

S. — Techn.Dezernat gez. Gläßner, Stadtbaurat — Planungsamt gez. Lohse, Stadtplaner — Tiefbauamt gez. Büsken, städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.06.2007 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

S. — Dorsten, 18.06.2007 — 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 20.06.2007 auf die Dauer eines Monats vom 02.07.2007 bis 15.08.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

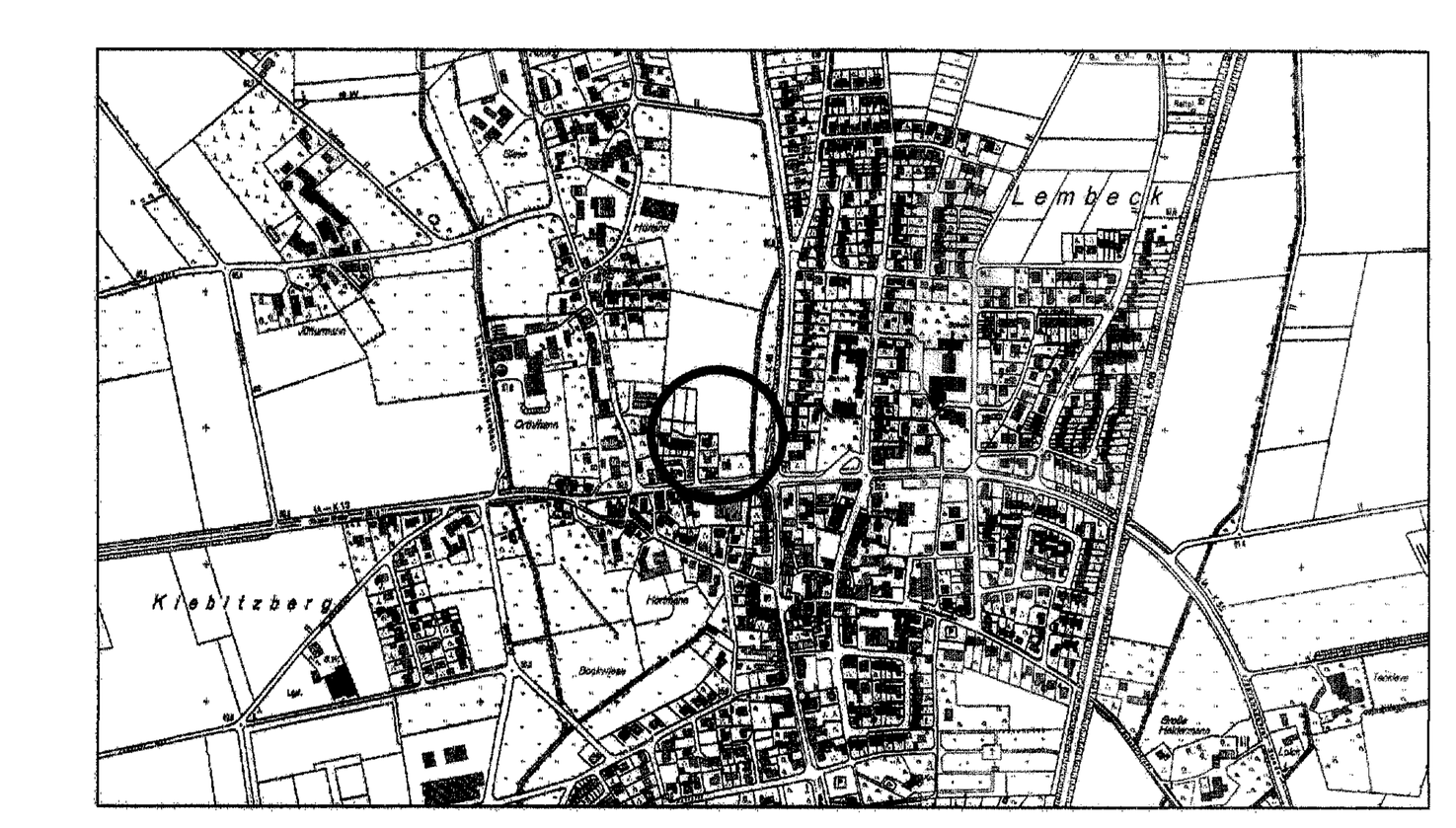
S. — Dorsten, 16.08.2007 — Der Bürgermeister i.A. — gez. Gläßner — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 13.03.2008 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch brauner Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

S. — Dorsten, 04.04.2008 — gez. Lütkenhorst — Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 08.04.2008 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

S. — Dorsten, 08.04.2008 — Der Bürgermeister i.A. — gez. Gläßner — Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~ENTWURF~~
Dorsten Nr. 193
"Seidiek"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Lembeck
Flur: 13

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S 3316)

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 (Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land NRW) Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.S.615)

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. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S.498)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 23.05.2007
Bearbeitung: th