TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den mit II* gekennzeichneten Gebieten sind Drempel über 60 cm und in den übrigen Gebieten sind Drempel generell unzulässig.

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

3. In den mit II* gekennzeichneten Gebieten ist das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

4. In den mit (A) gekennzeichneten Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Dachneigung von ca. 20° oder als Giebelgauben mit einer Dachneigung von 45° auszubilden. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf einer Traufseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
Dachflächenfenster sind oberhalb des II. Geschosses nur bis zu einer Einzelgröße von 0.50 m² zulässig.

6. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

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

8. Auf den mit (a) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich zu Nr. 7 nur bis zu 0,50 m hohe Einfriedungen zulässig.

HINWEISE

1. Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ulfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend zu beachten.

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

3. 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.

TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN

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

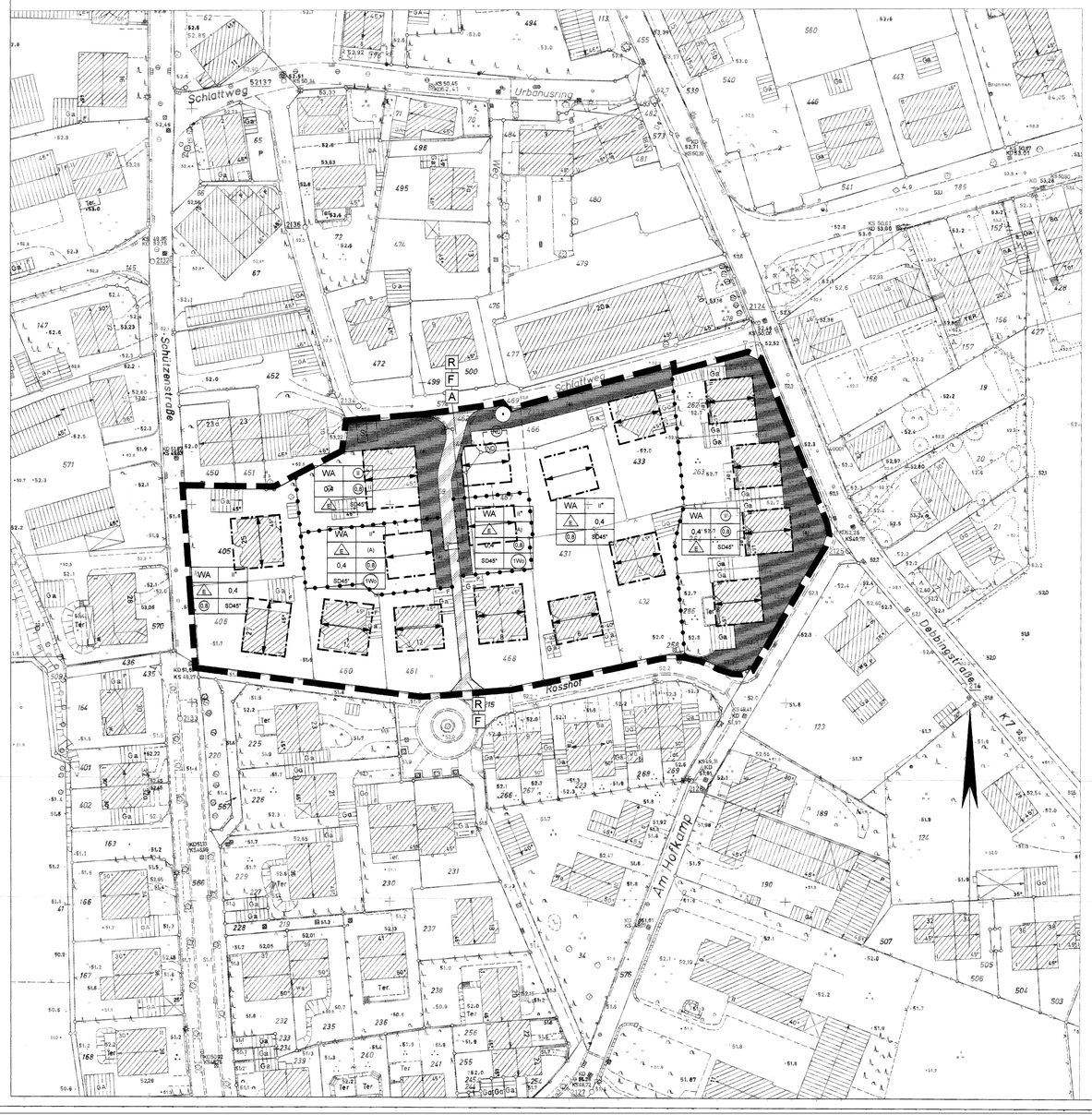
Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 02.03.2007 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich erneut bekanntgemacht worden. Diese Bekanntmachung ersetzt die Bekanntmachung vom 09.02.2007.

S.

Dorsten, 05.03.2007

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat



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. II* — Zahl der Vollgeschosse (s. textl. Festsetzung Nr. 1 u. 3)
- 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
- 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
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- Fußgängerzone
- R — Radweg
- A — Anliegerverkehr frei
- 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
- 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
- (A) — s. textl. Festsetzung Nr. 4
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Geh- u. Radfahrrecht zu Gunsten
- F — Fahrrecht zu Gunsten
- L — Leitungsrecht zu Gunsten
- 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)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB), s. textl. Festsetzungen 7 und 8
- (a) — s.textl. Festsetzung Nr. 8
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bildschnitt
- 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.
- Y — siehe textliche Kennzeichnung Nr.
- Z — 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
- U — 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
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- ND — Naturdenkmal (Findling)
- 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
- geplantes 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

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 20.06.2000 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

S.

Dorsten, 12.09.2006

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 08.12.2004 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

S.

Dorsten, 12.09.2006

gez. Ridder
~~städt. Obervermessungsrat~~
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 12.09.2006

Techn. Dezernat... gez. Lohse
Stadtbaurat

S.

Planungs- und Umweltamt ... gez. Gläßner
Stadtplaner

Tiefbauamt ... gez. Peine
~~städt. Baudirektor~~

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 22.08.2006 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

S.

Dorsten, 12.09.2006

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 19.09.2006 auf die Dauer eines Monats vom 26.09.2006 bis 26.10.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

S.

Dorsten, 27.10.2006

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 22.11.2006 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Einfügung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

S.

Dorsten, 29.11.2006

gez. Lükenhorst
Bürgermeister

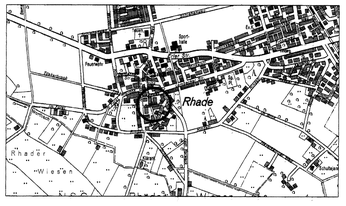
Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 09.02.2007 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

S.

Dorsten, 12.02.2007

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat



STADT DORSTEN

Bebauungsplan ~~ENTWURF~~
Dorsten Nr. 194
"Rosshof"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Rhade
Flur: 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 05.04.2006 (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.332)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 01.06.2006
Bearbeitung: th