# Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Oberhalb eines dritten Vollgeschosses sind weitere Geschosse (auch Staffelgeschosse) ausgeschlossen.

3. Der oberste Abschluss eines Gebäudedaches darf über dem höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche folgendes Maß nicht überschreiten:

   Für Gebäude mit maximal zulässigen III Vollgeschossen
   a) Flachdach: 11,00 m
   b) geneigte Dächer: Traufe: 9,50 m
      First: 14,00 m

   Für Gebäude mit maximal zulässigen II Vollgeschossen
   a) Flachdach: 7,00 m
   b) geneigte Dächer: Traufe: 6,50 m
      First: 11,00 m

4. Flachdächer sind nur im Erdgeschoss zulässig, wenn in einem darüberliegenden Geschoss das Dach des Hauptbaukörpers durch ein Satteldach gebildet wird.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen, sind auf den als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zugänge. Nur im Wege der Ausnahme (§31 BauGB) sind dort Stellplätze, Gehwege und Terrassen zulässig.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind höhenmäßig an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

7. Der mit [1] gekennzeichnete Fuß- und Radweg ist ebenfalls frei für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung, sowie für Rettungsfahrzeuge.

8. Auf der mit GFL bezeichneten Fläche besteht die Möglichkeit, das beschriebene Geh- Fahr- und Leitungsrecht für das anliegende Flurstück Nr. 176 auszuüben und die private Grünfläche in diesem Bereich zu unterbrechen.

9. Auf der mit F1 bezeichneten Fläche besteht ein Fahrrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung, für Rangierfahrten im Zuge der Kanalurbefahrung. Dieses Recht schließt die Begehung im Zuge dieser Rangierfahrten ein, jedoch nicht die Nutzung als Park- oder Abstellfläche für Fahrzeuge oder Anhänger.

10. Zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrtsfläche von mind. 5.00 m Länge freizuhalten.

11. Die Geländehöhen über NN der Planunterlage sind nicht Festsetzungen der Geländeoberfläche im Sinne des §2 Abs. 4 BauO NRW.

12. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind - mit Ausnahme bestehender Zaunanlagen - Einfriedungen nicht zulässig; als Laubgehölz-Schnitthecken jedoch bis 1,00 m Höhe. Bei Heckeneinfriedungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsfläche mind. 0,60 m betragen. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg) muss zur Sicherung der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen mit großen Fahrzeugen der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsfläche mind. 1,60 m betragen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

13. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden dreizehn dauerhaft zu erhaltende und zu pflegende, bestehende Einzelbäume festgesetzt. Beschädigungen und Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Bäume sind im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden, dazu sind diese insbesondere bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen zu schützen. Bestehende Beschädigungen und Beeinträchtigungen sind zu beseitigen.

14. Die als öffentliche / private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern der Pflanzenartenliste zu bepflanzen. Der Strauchbewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Strauchpflanzungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und angrenzender Verkehrsfläche mind. 0,60 m betragen. Kleinflächen, die aus Abstandsgründen nicht mit Sträuchern bepflanzt werden können, sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen sechs und innerhalb der privaten Grünflächen zwei hochstämmige Laubbäume I. Ordnung (STU 16/18) der Pflanzenartenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

15. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind entlang der nördlichen Seite der Hafenstraße vier hochstämmige Laubbäume I. Ordnung (STU 16/18) der Pflanzenartenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumscheiben sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

16. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind entlang der westlichen Seite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg) neun hochstämmige Laubbäume I. Ordnung (STU 16/18) der Pflanzenartenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hinsichtlich des Abstandes zu Verkehrsflächen sind die Festsetzungen zu Nr. 12 zu beachten. Die Baumscheiben sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Strauchunterpflanzungen sind zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen. Darüber hinaus sind im Wohngebiet westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zweiundzwanzig und östlich dieser Verkehrsfläche fünf hochstämmige Laubbäume I. Ordnung (STU 16/18) der Pflanzenartenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

# Hinweise:

1. Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ufter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

2. Im Bereich ehemaliger Geschützstellungen auf dem Flurstück 984 sowie im nordöstlichen Planbereich (Teile der Flurstücke 174, 175, 1162, 1203, 1485) ist vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen eine Überprüfung des Bodens auf Kampfmittel durchzuführen. Hierzu ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

3. Der mit x x x x x gekennzeichnete Planbereich ist im Altlastenkataster der Stadt Dorsten als Altlastenverdachtsfläche registriert. Ein Sanierungsbedarf, der aus einer Umwelt- oder Gesundheitsgefährdung durch Bodenverunreinigungen herrührt, besteht nicht. Bei Eingriffen in den Untergrund sind insbesondere die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der LAGA-Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten. Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren und mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und der Umweltabteilung der Stadt Dorsten zuvor abzustimmen und in Abstimmung mit diesen durchzuführen. Gezieltes Versickern von Niederschlagswasser ist in den nicht sanierten Bodenbereichen unzulässig.

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden in dem Lärmpegelbereich II empfohlen. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Fenstern in dem Lärmpegelbereich II werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgeschlagen. Die Lüftungseinrichtungen müssen im geöffneten Zustand ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenfassade von mindestens 30 dB gewährleisten.

5. Das Gebäude Hafenstraße 56 ist in der Denkmalliste der Stadt Dorsten als Denkmal eingetragen.

6. Zur Vermeidung von Störungen der Fledermäuse sollen Bautätigkeiten nur in den hellen Tagesstunden erfolgen.

   Da Altbäume im Planbereich als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können, ist vor der Fällung insbesondere von Höhlenbäumen eine Besatzkontrolle durchzuführen. Im unwahrscheinlichen Ausnahmefall eines Fledermausbesatzes sind weitere Maßnahmen (u. a. Verschieben der Fällung, fachgerechte Umsiedlung, Ausgleich von Quartierbäumen) erforderlich und in Abstimmung mit der Fachbehörde festzulegen.

   Zur Vermeidung von Störungen der Vögel sollen Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten Oktober bis Februar erfolgen.

   Zur Minderung des Potenzialverlustes an Höhlenbäumen soll ein Teil der Altbäume erhalten werden. Zur Potenzialentwicklung sollen neue Einzelbäume angepflanzt werden. Zusätzlich sind 3 Halbhöhlenbrutkästen und 5 Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Altbestand anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

7. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Rohölfernleitung FL 66 im Bereich des Kanalufers. Der Schutzstreifen dieser Fernleitung beträgt beidseitig 3,00 m und tangiert in Teilbereichen den Geltungsbereich. Der Abstand von der Mitte der Rohölfernleitung zur geplanten Bebauung beträgt an der engsten Stelle ca.14,60 m und zum nächsten geplanten Baum ca. 5,80 m. Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens der Fernleitung muss während der Bauphase und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gewährleistet sein. Hierzu existiert eine gutachtliche Stellungnahme des RWTUV e.V. vom 21.03.2012.

8. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

9. Bei den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen.

# Empfehlungen:

1. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv- Dachbegrünung versehen werden.

2. Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept („Vorentwurf Freianlagen") zugrunde, das bei der Gestaltung der Freianlagen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) und Grünflächen (privat und öffentlich) berücksichtigt werden soll.

3. Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Eine Unterschreitung der in der Energieeinsparverordnung EnEV geforderten Werte und eine Mehrerfüllung der im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes EEWärmeG geforderten Werte sowie der Einsatz von Techniken der Wärmerückgewinnung und der Kraftwärmekopplung sollten angestrebt werden.

## 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

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

z.B. 0.4 — Grundflächenzahl

z.B. (0.8) — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

[1] — siehe textliche Festsetzungen Nr. 7

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

Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Ö — Öffentliche Grünflächen

P — Private Grünflächen

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

Zu erhaltender Einzelbaum

## Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen

G — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

L — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen und Entsorger (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

F1 — Fahrrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

L1 — Leitungsrecht zu Gunsten der Fernleitungsbetreiber

L2 — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen und Entsorger

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5. 12 und 16)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SD — Satteldach — z.B. 35° — Dachneigung

## Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind siehe Hinweis Nr. 3

LPB II / LPB I — Lärmpegelbereich siehe Hinweis Nr. 4

## Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen siehe Hinweis Nr. 5

## Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)

Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen

geplante Bäume

# VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.03.2014 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 11. APR. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 18.10.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 11.04.2014
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 11. APR. 2014
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor

Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.03.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 11. APR. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 22.04.14 auf die Dauer eines Monats vom 30.04.14 bis 30.05.14 einschließlich öffentlich ausgelegen.

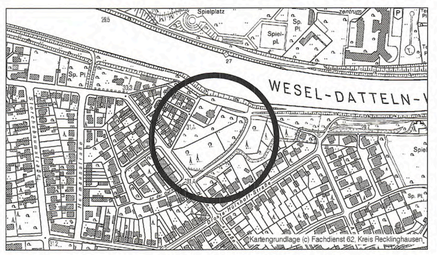
Dorsten, 02. JUNI 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 01.02.17 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einlegung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 03. FEB. 2017
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 17.02.17 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 20. FEB. 2017
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter




# STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 198
"Hafenstraße"

~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 60

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Dieser Bebauungsplan enthält baugestalterische Vorschriften

Blatt: 1
Datum: 09.04.2014
Bearbeitung gez. Architekturbüro Rishaus

H/B = 780 / 950 (0.74m²)