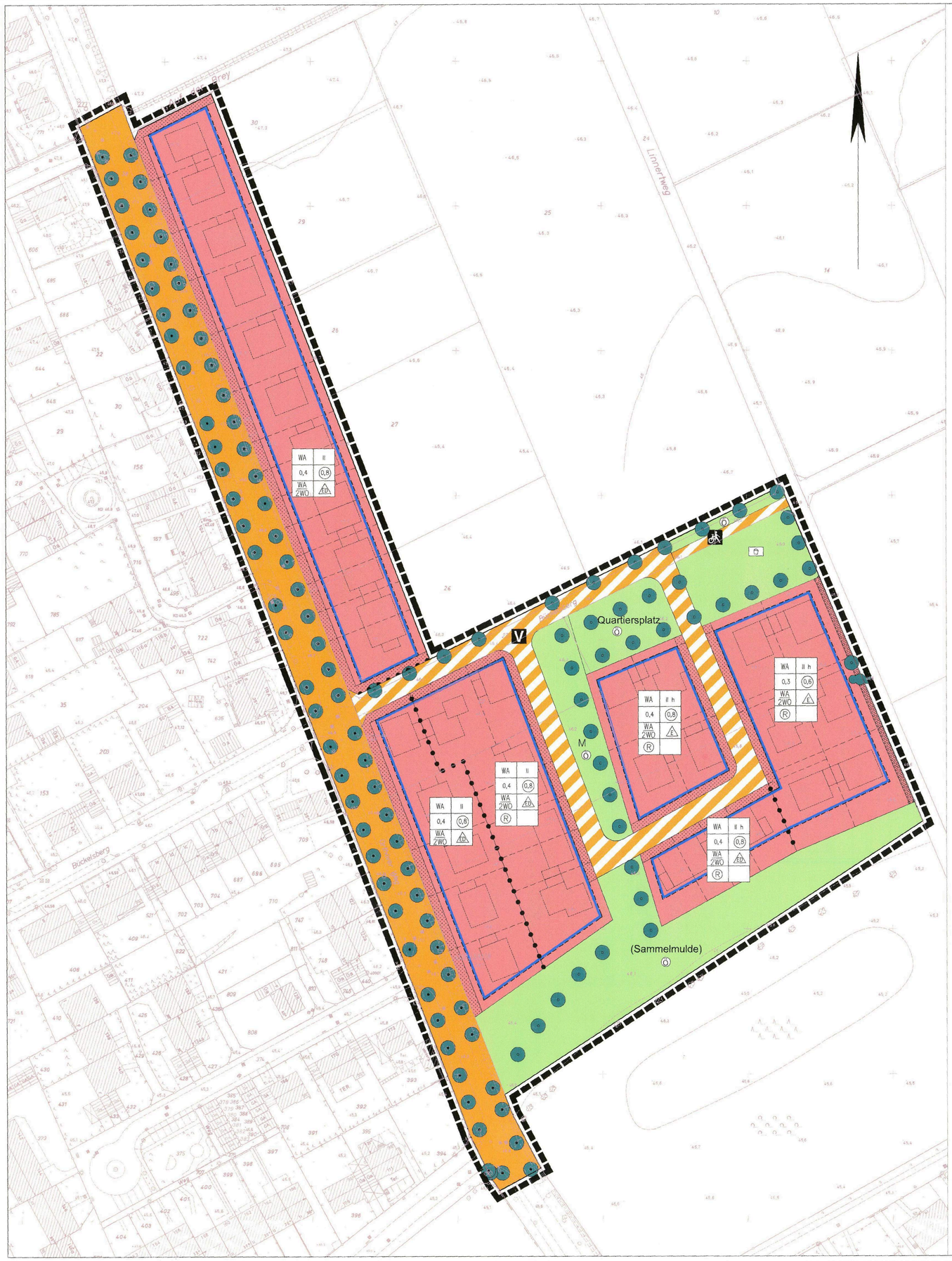


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA / 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- II h — 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Ö — öffentlich
- Spielplatz
- M — Versickerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Anpflanzen: Sträucher
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5, 6, 7
- R — Regenwasserversickerung, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

Nachrichtliche Darstellungen

- geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- geplante Gebäude

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. In den Wohngebieten darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über dem höchsten Punkt der nahe liegensten öffentlichen Verkehrsfläche oder der privaten mit Fahrrechten belasteten Flächen folgendes Maß nicht überschreiten:
   a) Flachdach: 7,50 m
   b) geneigte Dächer: 10,50 m, wobei in den mit "II h" gekennzeichneten Bereichen ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss errichtet werden muss.
3. Es sind höchstens zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.
4. Doppelhaushälften und Gebäude als Teile von Hausgruppen müssen sich jeweils im Wesentlichen in den folgenden Punkten entsprechen:
   - Überdeckung der Grenzwände; - Baubeile; - Gebäudevolumen; -Traufhöhe bzw. Gesamthöhe; - Dachform und Dachneigung; - Außenwand sowie Dach in Material und Farbe.
5. Die besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.
6. Auf den besonderen, nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind Einfriedungen nicht zulässig; als Hecken jedoch bis 0,80 m Höhe. Bei Heckeneinfriedungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mind. 0,80 m betragen.
7. 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 besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten sowie nicht überdachte Terrassen.
8. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5,50 m bis zur Verkehrsfläche freizuhalten.
9. Anlagen zur Solarenergienutzung müssen bei Flachdächern mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika haben. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).
10. In den mit (R) gekennzeichneten Bereichen ist das Regenwasser gem. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern o. zu verrieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist, je nach den örtlichen Verhältnissen sowie unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes, über Flach-, Mulden-, Rigolen- oder Rohrversickerung dezentral auf dem eigenen Grundstück oder über die angrenzenden Versickerungsmulden ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.
11. Der Quartiersplatz ist mit wassergebundener Decke anzulagen und mit sechs Bäumen II. Ordnung zu überstellen. Es ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) der Sortierung 18/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
12. Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit acht Bäumen II. Ordnung zu überstellen. Es ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) der Sortierung 18/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
13. In der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsmulde sind zur Etablierung des Grünzuges 15 Bäume I. Ordnung als Baumreihe zu pflanzen. Es ist Ess-Kastanie (*Castanea sativa*) der Sortierung 18/20 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwässerungsmulde ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
14. Auf der Nordseite der Erschließungsstraße „Bückelsberg" sind elf Bäume I. Ordnung als Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Winter-Linde (*Tilia cordata*) der Sortierung 18/20 zu verwenden. Beim Aushau der Baumscheiben sowie der angrenzenden Stellplätze, Fußwege und Fahrflächen ist gegebenenfalls der Einbau geeigneter Wurzel-Belüftungssysteme vorzusehen.
15. Im Bereich des südlichen Erschließungsbogens sind sieben Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) der Sortierung 16/18 zu verwenden.
16. Die Versickerungsfläche (Sammelmulde) im südlichen Plangebiet ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Versickerungsfähigkeit ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.
17. Der als „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern" gekennzeichnete, das Plangebiet nach Osten abschließende 2 m breite Gehölzstreifen ist mit Sträuchern und Bäumen aus dem Artenspektrum der auf der Pflanfassung dargestellten Pflanzenartenliste zu bepflanzen; die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. 1,50 m ist mindestens ein Strauch (Mindestqualitätsanforderung: zweimal verpflanzt, Sortierung 80/80 cm hoch) zu pflanzen. Zum östlich angrenzenden Weg sind Einfriedungen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
18. Das verbleibende Biotopwertdefizit von 14.460 Wertpunkten wird planextern im Kompensationsflächenpool Rhade „Am kalten Bach" durch die Umwandlung einer Ackerfläche in einen extensiv genutzten Grünlandstandort ausgeglichen. Es ist eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Rhade, Flur 8, Flurstücke 69 und 168 vorgesehen.

Kennzeichnungen

1. Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbauunternehmen, der RAG Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne oder deren Rechtsnachfolger Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 "Anzeigungspflicht" und § 111 "Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BBergBG) wird hingewiesen.

Hinweis

1. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv-Dachbegrünung versehen werden.
2. 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. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.
3. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.
4. 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.
5. Zur Sicherung der schützenswerten Bäume und des Grünstreifens am Orthöver Weg sind die Lage und die Befestigung der Baustellenzufahrten für die Bauvorhaben sowie die Lage der endgültigen Grundstückszufahrten mit dem Tiefbauamt der Stadt Dorsten abzustimmen. Die Funktionalität der seitlichen Entwässerung darf im Gesamten (bis zur endgültigen Herstellung des Orthöver Weges) nicht eingeschränkt werden.
6. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und die Umweltschutzabteilung der Stadt Dorsten umgehend zu informieren.
7. Alle bodeneingreifenden Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten zu verständigen.
8. Eine Löschwasserversorgung von mind. 800l/min ist in der ausgewiesen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzstelle festgelegt.
   ~~Die Abstände der Hydranten sollen nicht mehr als 100 m betragen und die Hydrantenhinweisschilder gem. Arbeitsblatt W 331 Teil II des DVGW (Schildausbauverfahren) gem. DIN 4066-A) sind nicht mehr als 10 m von den Hydranten entfernt und mindestens 2 m hoch anzubringen.~~
   ~~Der Rohrnetz der Löschwasserversorgung ist als Ringleitungssystem auszuführen.~~

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

klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
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 29.03.2007 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 26. JUNI 2012
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 22.03.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 25. JUNI 2012
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 26. JUNI 2012
Techn.Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
städt. Oberbaurat
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.10.12 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 26. JUNI 2012
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 08.11.12 auf die Dauer eines Monats vom 19.11.12 bis 24.12.12 einschließlich öffentlich ausgelegen.

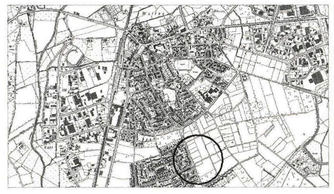
Dorsten, 27. AUG. 2012
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 31.10.12 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Beschluss - Eintragung geänderten Fassung - als Satzung

Dorsten, 26. NOV. 2012
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 22.02.13 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 22. FEB. 2013
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 206.1
"Bückelsberg Ost - 1. Abschnitt"
~~ENTWURF~~

1. Auferfigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Wulfen
Flur: 50

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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), 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 32.12.2011 (GV NRW S. 729)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2011 (GV NRW S. 685)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 20.06.2012
Bearbeitung: th