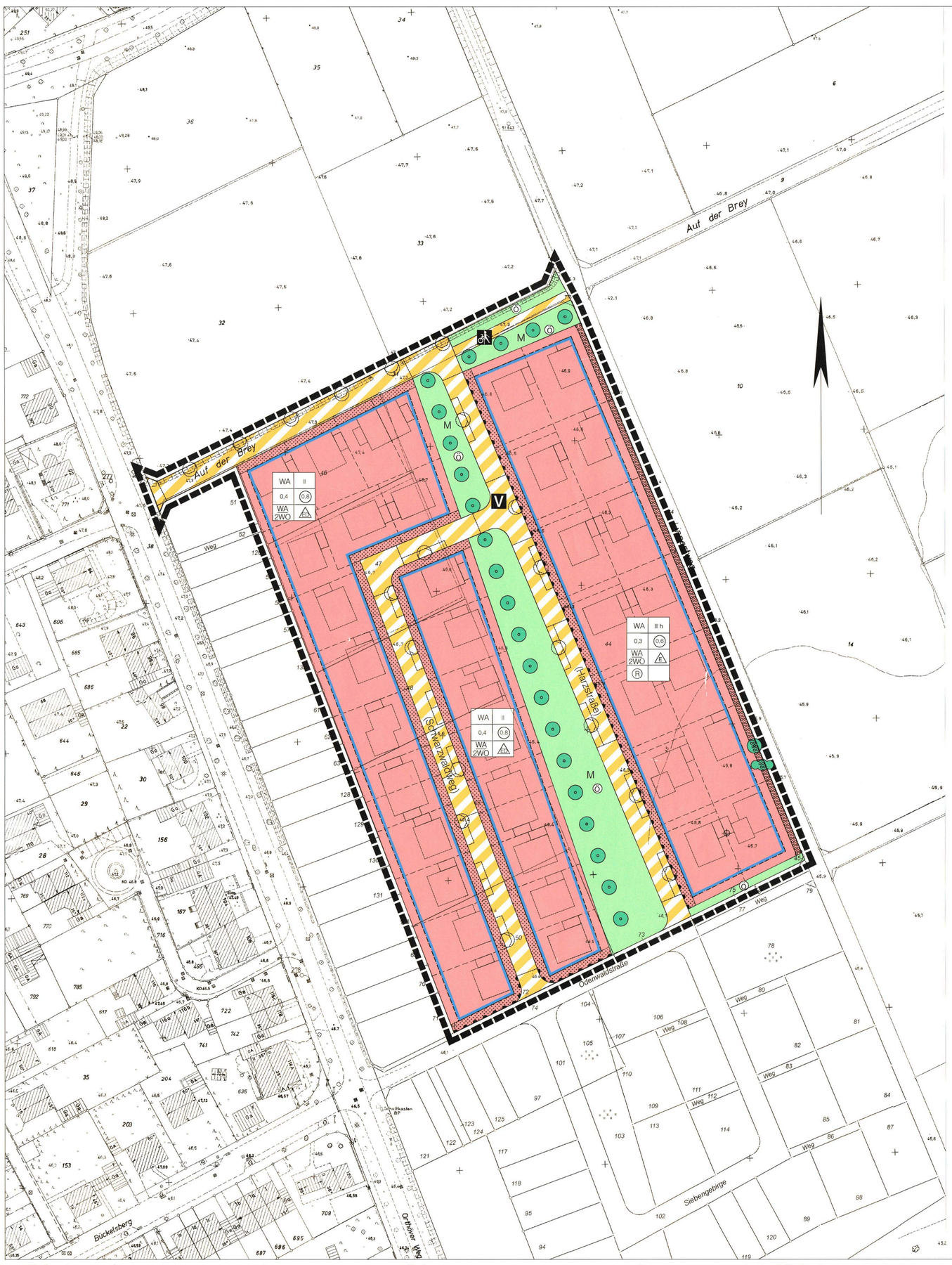


Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 2WO — 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

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)

besonders 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, Verkehrsflächenaufteilung

Bohrloch, s. Hinweis Nr. 10

geplante Baumstandorte

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; - Bautiefe, - 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. 0,60 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. In den in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung verlaufenden Entwässerungsmulden sind zur Etablierung des Grünzuges 22 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. Die Versickerungsfähigkeit ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

12. Im Bereich der Verkehrsflächen sind 19 Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) der Sortierung 16/18 zu verwenden.

13. 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 Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zu bepflanzen, die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. 1,50 m ist mindestens ein Strauch (Mindestqualitätsanforderung: zweimal verpflanzt, Sortierung 60/80 cm hoch) zu pflanzen.
Zum östlich angrenzenden Weg sind Einfriedungen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

14. ~~Das verbleibende Biotopwertdefizit von 19 869 Wertpunkten wird planextern im Kompensations-flächenpool Rhade „Am kalten Bach" durch die Umwandlung einer Ackerfläche in einen extensiv genutzten Grünlandstandort ausgeglichen. Es ist eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Rhede, Flur 6, 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 "Anpassungspflicht" und § 111 "Sicherungsmaßnahmen" des Bundesbergbaugesetzes (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. Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und die Umweltabteilung der Stadt Dorsten umgehend zu informieren.

6. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

7. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

8. Bodenverdichtungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Später nicht versiegelte / bebaute Bereiche sind vor Bodenverdichtungen zu schützen und sollten nicht befahren bzw. als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.

9. Eine Löschwasserversorgung von mind. 800l/min ist in der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzstelle festgelegt.

10. Im Jahr 1981 wurde von der RAG Aktiengesellschaft eine Bohrung zur Erkundung der Steinkohlelagerstätte (Altenkamp 2) niedergebracht. (Rechtswert 2570784,8 Hochwert 5731262,4) Das Bohrloch ist bis zu 2 m unter Geländeoberkante vollständig mit Zement verfüllt und hat einen Durchmesser vom 0,30 m. Der Zementkern kann je nach Notwendigkeit und ohne weiteren Aufwand (zum Beispiel bei unterkellerten Gebäuden in diesem Bereich) entfernt werden.

11. Die Lage der privaten Zufahrten und Zugänge sowie deren Anschlusshöhen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Dorsten abzustimmen.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 25.11.2015 in brauner Eintragung

Textliche Festsetzung

14. Das verbleibende Biotopwertdefizit von 19 869 Wertpunkten wird planextern im Kompensationsflächenpool Rhade „Am Kalten Bach", Flur 6, Flurstück 168 mit 1 951 Wertpunkten sowie in Rhade „Wellbruch", Flur 8, Flurstück 122 mit 17 918 Wertpunkten durch Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland ausgeglichen.

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, Ebereasche
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 20.03.2007 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 26. AUG. 2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 19.08.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 26.08.2015
Stadtvermessungsoberamtsrat

Entworfen und aufgestellt
Dorsten, 26. AUG. 2015
Techn.Dezernat
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt
städt. ~~Oberbaurat~~ Baudirektor

Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 25. 08. 15 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 26. AUG. 2015
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 07. 09. 15 auf die Dauer eines Monats vom 15. 09. 15 bis 15. 10. 15 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 19. OKT. 2015
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 25. 11. 15 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch Änderung - Einlagung geänderten Fassung - als Satzung

Dorsten, 27. NOV. 2015
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 07. 12. 15 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 10. DEZ. 2015
Der Bürgermeister
i.V.
~~Technischer Beigeordneter~~
(Ehm)
Erster Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 206.2
"Bückelsberg Ost - 2. Abschnitt"

~~ENTWURF~~

1. Auslertigung
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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV.NRW.S. 486)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 19.08.2015
Bearbeitung: IH