TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO.
   Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. **Sockelhöhe**
   Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 50 cm über Straßenniveau betragen. Bezugshöhe ist bei Einzelhäusern die Höhe der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudeeingangs. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Erschließungsfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bei Reihenhäusern sind dieselbigen Höhen entsprechend zu interpolieren.

3. **Wandhöhe**
   In den mit II h festgesetzten Gebieten darf der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut maximal 4,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) liegen. Pultdächer und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

4. **Fassadengestaltung**
   Die Außenhaut der Gebäude ist in Sichtmauerwerk, in Putz oder in Holz zulässig.
   Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Einzelne Bauteile oder Fassadenflächen bis zu insgesamt 30% der Gesamtfassadenfläche dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Fenster und Verglasungen sind hiermit nicht gemeint und werden hiervon nicht angerechnet.

5. **Dachgestaltung**
   Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichem Deckungsmaterial in Form und Farbe zu gestalten. Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.

   Dachaufbauten sind nur im Bereich des 1. Dachgeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

6. **Entwässerung**
   Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Hofflächen ist, je nach den örtlichen Verhältnissen sowie unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes über Flächen-, Mulden-, oder Rigolenversickerung dezentral auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu entsorgen; eine Schachtversickerung ist unzulässig.

   Für private Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten im WA-Gebiet sind nur luft- und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

7. **Immissionsschutz**
   An der im Plan festgesetzten Position innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage ist eine Schallschutzwand in einer Länge von 55 m zu errichten. Die Oberkante ist auf 38,52 m ü. NN festgesetzt (dies entspricht einer Höhe von ca. 4,25 m ü. OK Gel.) Die Schalldämmung der Wand muss min. R_w = 25dB betragen.
   In dem mit 'X' gekennzeichneten Bereich innerhalb des Baufeldes darf die Oberkante von Fensteröffnungen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen max. 42,75 m ü. NN betragen. Dies gilt für Öffnungen in den rückwärtigen sowie seitlichen Fassaden / Dachflächen. Sofern Abschirmwirkungen durch Gebäudeteile oder andere Gebäude nachgewiesen werden, können Abweichungen zugelassen werden.

8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
   In dem mit 'Y' gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Wall zur Unterbrechung der Sichtverbindung zur Tennisanlage in voller Höhe dauerhaft zu erhalten.
   In dem mit 'Z' gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Wall in seiner Funktion als Schutzwall zum Übergang in die Waldfläche entsprechend zu modellieren und dauerhaft zu erhalten.
   Der gesamte Wall ist entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9 zu begrünen.

9. **Ausgleichsmaßnahmen**
   Die privaten, mit Bindung für Bepflanzung gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" sind mit Strauchpflanzungen aus den in der Pflanzenartenliste aufgeführten Sträuchern in einem Raster von 2x2 m zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Fläche hat gemäß den Ausführungen im Anhang 1 zum Umweltbericht (Büro Ökon) zu erfolgen.
   Dieselbigen, mit der Zweckbestimmung "Krautvegetation" festgesetzten Flächen sind mit einer Gras-, Krautvegetation anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Inintialpflanzungen sind zulässig.
   Die festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstämme, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10. **Bottroper Mergel**
    Das Durchörtern oder Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen oder Tiefgrabungen ist unzulässig.

HINWEISE

1. **Plandarstellungen**
   Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich.

2. **Wasserschutzgebiet**
   Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietsverordnung Holsterhausen / Ofter Mark vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C. Die Festegung der ordnungs behördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind entsprechend zu beachten.
   Bei Tiefenbohrungen sind besondere Auflagen zu beachten, die einer Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) bedürfen, insbesondern im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmepumpen. Anträge hierzu sind vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

3. **Denkmalschutz**
   Ein großer Teilbereich des WA-Gebietes ist in der Denkmalliste der Stadt Dorsten unter Denkmalschutz gestellt (Kurzbezeichnung: „Römische Marschlager und germanische Siedlungen Holsterhausen West").
   Mit den Erschließungsarbeiten sowie der Bebauung darf erst begonnen werden, sobald die betreffenden Flächen archäologisch untersucht wurden.
   Die festgesetzte Grünfläche einschließlich Tennisanlage ist ebenfalls unter Schutz gestellt. Eingriffe in den Untergrund durch Baustellgeräten dürfen ebenfalls erst durchgeführt werden, sobald archäologische Untersuchungen vorgenommen wurden.
   Abstimmungen diesbezüglich sind mit dem LWL Archäologie für Westfalen, Bröderichsweg 35 in 48159 Münster vorzunehmen.

4. **Altlasten**
   Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

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
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 für Heckenpflanzungen

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

KATASTERZEICHEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorh. Gebäude
- 579 — Flurstückagrenze mit Flurstücksnummer
- x 33.32 — vorh. Höhe in m ü. NN
- vorh. Kanaldeckel
- vorh. Böschung
- vorh. Zaun
- U=0,8 — vorh. Baum mit Angabe des Stammumfangs
- Baumkronen
- z.B. # 5,50 — Vermaßung paralleler Linien in m

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  siehe textl. Festsetzung Nr. 1

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

- II h — Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung
  siehe textl. Festsetzung Nr. 3
- 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
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- (P) — Privat
- (T) — Zweckbestimmung: Tennisanlage

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

- (P) Bepflanzung — Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Zu erhaltender Einzelbaum
- anzupflanzender Einzelbaum Baum I. Ordnung gemäß Pflanzenartenliste
- anzupflanzender Einzelbaum Baum II. Ordnung gemäß Pflanzenartenliste
- Hecke — Zweckbestimmung: Wallhecke
- Krautvegetation — Zweckbestimmung: anzulegende Gras-, Krautvegetation

siehe textl. Festsetzung Nr. 9

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- 10-45° — Dachneigung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger / Anlieger
- z.B. X — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB)
  s. textl Festsetzung Nr. 7 / 8
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) s. textl Festsetzung Nr. 7
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- St — Zweckbestimmung Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. [34.56] — Festsetzung der Höhenlage (Oberkante der Achse der Erschließungsfläche in m ü. NN)
- z.B. [34.50] — Festsetzung der Höhenlage als Festlegung der Geländeoberfläche in m ü. NN

Nachrichtliche Darstellungen

- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- (Mulde) — geplante Regenwasserversickerungsanlage zur Strassenentwässerung
- P — geplanter öffentlicher Stellplatz
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
  Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.07.2009 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 23.06.2009

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 14.01.2009 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 25.06.2009

S.
gez. Dörschlag
ÖBVI Wolfgang Dörschlag

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 22.06.2009 Planungsbüro gez. Thieken
Planverfasser

Techn.Dezernat gez. Lohse
Stadtbaurat

S. Planungs- und Umweltamt gez. Stobbe
Leiterin Planungs- und Umweltamt

Tiefbauamt gez. Busken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.06.2009 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 29.06.2009

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 20.07.2009 auf die Dauer eines Monats vom 20.07.2009 bis einschließlich 31.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 01.09.2009

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 07.10.2009 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Einlegung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 28.10.2009

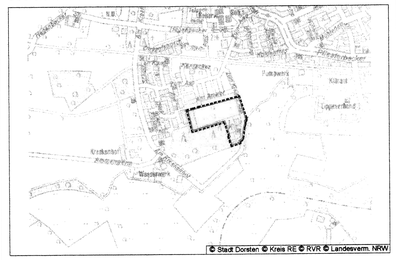
S.
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.11.2009 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 12.11.2009

S. Der Bürgermeister
i.A.
gez. Lohse
Stadtbaurat

Übersicht M 1:10 000



© Stadt Dorsten © Kreis RE © RVR © Landesverm. NRW

STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 220
"Zum kleinen Aap"

~~ENTWURF~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 4

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12. 2008 (BGBl. I S. 2986)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2006 (GV. NRW. S. 644)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt: 1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung einschl. Umweltbericht — Datum: 27.05.2009

Planungsbüro: Dipl.-Ing. Rainer Thieken, Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten