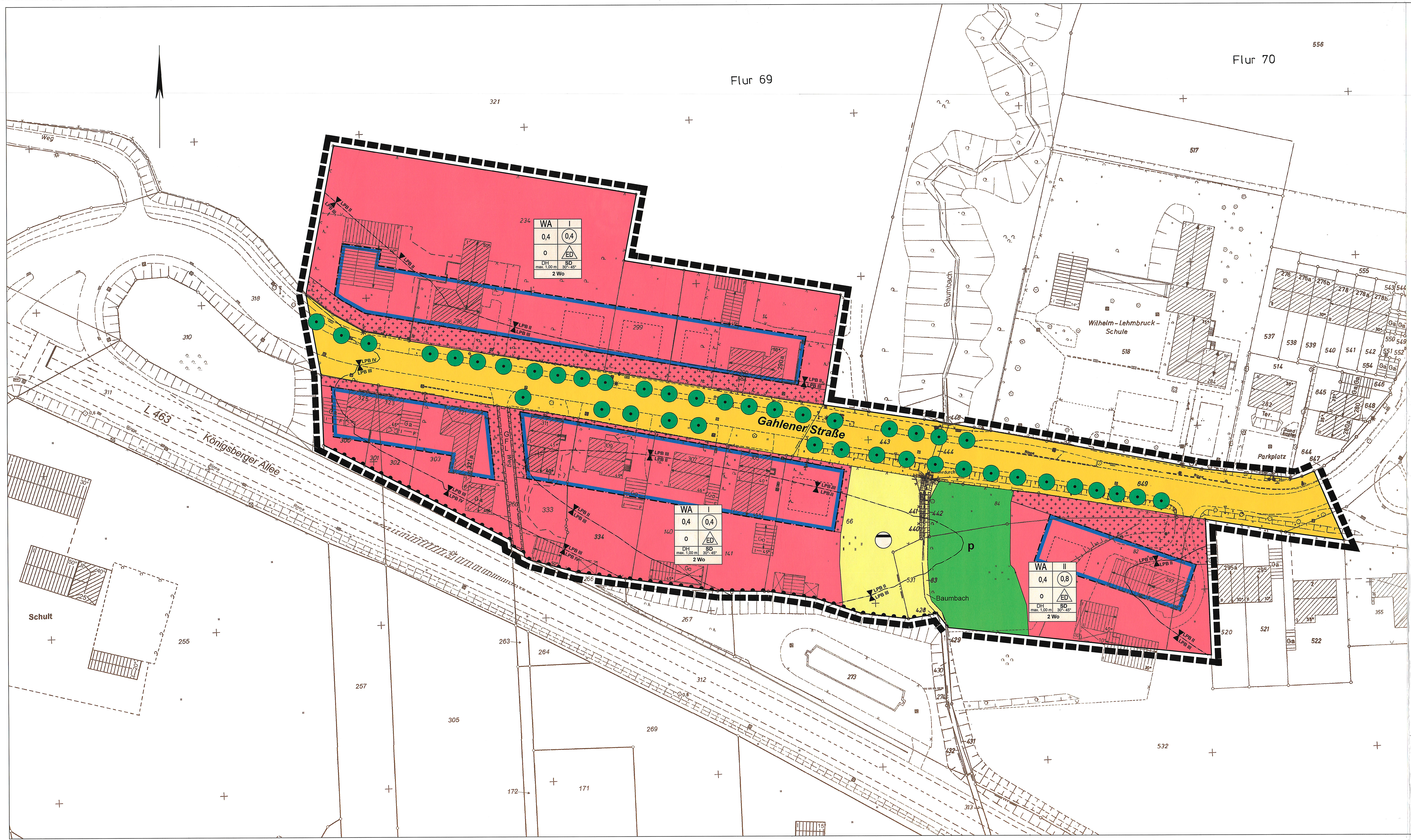


ZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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)

(0,4) — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und 9)

Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

p — private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G — Gehrecht zugunsten der Anlieger

F — Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Vorgärten) (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW, siehe textliche Festsetzung Nr. 5, 6 und 7)

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

LPB II — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, siehe textliche Festsetzung Nr. 13)

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

SD — Satteldach

30°- 45° — Dachneigung

DH max. 1,00 m — maximale Drempelhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. Doppelhaushälften müssen sich jeweils im Wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen:
- Bautiefe
- Gebäudevolumen
- Traufhöhe bzw. Gesamthöhe
- Dachform und Dachneigung
- Außenwand und Dach in Material und Farbe

3. Die Drempelhöhe ist zu messen an der Außenfassade als Abstand zwischen der Oberkante Rohbaudecke und der Oberkante Dachhaut.

4. Werbeanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Die als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.

6. Auf den als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, Garagen, Carports und Stellplätze, Rampen zu Kellergaragen sowie Terrassen sind auf den als Vorgärten gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind je Wohneinheit ein Zugang in einer max. Breite von 2,0 m und eine Zufahrt in einer max. Breite von 3,0 m.

8. Die "Fläche für die Versorgungsanlagen / Abwasser" ist entlang der westlichen Grenze zur Abschirmung der Wohnbebauung naturnah einzugrünen: Es ist eine Gehölzstruktur aus heimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzenartenliste zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. Meter ist ein Strauch (Mindestqualitätsanforderung: zweimal verpflanzt, Sortierung 60/80 cm hoch) zu pflanzen.
Der Gehölzbestand im Südosten der "Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasser", der aus heimischen und standortgerechten Gehölzen besteht und an einen größeren Gehölzbestand im Süden angrenzt, ist in Teilen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken mit flachen Uferbereichen zu gestalten und mit Uferpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Östlich des Baumbaches wird im Bereich der "privaten Grünfläche" zunächst der Erhalt der bestehenden Birkenreihe festgesetzt. Sind die Birken abgängig, ist hier die Stieleiche als Gehölz der potenziell natürlichen Vegetation "Eichen Auwald" nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Eingriffsregelung: Das Biotopwertdefizit von insgesamt 8.765 Wertpunkten ist grundstücksbezogen entsprechend den detailliert dargestellten Maßgaben des Umweltberichtes zum Bebauungsplan (vgl. Kap. 3.4) auszugleichen. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch vertragliche Lösungen mit den Grundstückseigentümern. Der planexterne Ausgleich erfolgt für 7.667 Wertpunkte im Kompensationsflächenpool "Rhade-Ost - Am Kalten Bach" auf dem Grundstück Gemarkung Rhade, Flur 6, Flurstück 168 durch Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland. Für weitere 1.098 Wertpunkte erfolgt der Ausgleich im Kompensationsflächenpool in Rhade "Wellbruch",Gemarkung Erle, Flur 8, Flurstück 122 durch Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12. Artenschutz: Anbringen von drei Halbhöhlenkästen und zwei Steinkauzröhren im benachbarten Wald (Waldrand) des " Baumbachtales". Der Wald ist im Eigentum der Stadt Dorsten, die die Maßnahme umsetzen wird.
Die Obstbäume in den rückwärtigen Gartenbereichen (außerhalb der Baugrenzen und der Vorgärten) sind artentsprechend zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Altersbedingte Fällungen abgängiger Bäume sind nur in einem Zeitfenster von August bis Februar möglich. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R`w,res gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" einhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderliche Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u.ä.	Büroräume u.ä.
		Erf. R`w,res des Außenbeuteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

R`w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.)
An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind für alle Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweise

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

2. Die Anforderungen der Schutzzone IIIc des Wssserschutzgebietes "Holsterhausen/Üfter Mark" sind zu berücksichtigen. Der Im Untergrund befindliche "Bottroper Mergel" darf in keiner Weise angebohrt oder durchteuft werden. Im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmepumpen sind hier besondere Auflagen zu berücksichtigen. Anträge sind vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

3. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Stadt Dorsten zu informieren.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

4. 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.

5. 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. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

6. Im Bereich des Baumbaches ist beidseitig ein Gewässerschutzstreifen von 5,0 m gemessen ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen im Sinne des Landeswassergesetzes NRW freizuhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen und Anpflanzungen innerhalb dieses Streifens ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

8. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Halterner Straße 5, während der Dienststunden eingesehen werden.

Nachrichtliche Darstellung

geplantes Gebäude

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 28.02.2012 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 16.12.2013

S.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 23.02.2017 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 30.06.17

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten,

Techn.Dezernat gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

S.

Planungs- und Umweltamt — gez. Lohmann, städt. Baudirektor

Tiefbauamt — gez.Büsken, städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 19.11.2013 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 16.12.2013

S.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 10.01.2014 auf die Dauer eines Monats vom 17.01.2014 bis 17.02.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 18.02.2014

S.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 4a (3) des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 24.07.17 auf die Dauer von zwei Wochen vom 31.07.17 bis 15.08.17 einschließlich erneut beschränkt öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 17. AUG. 2017

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 18.10.17 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch .... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 20. OKT. 2017

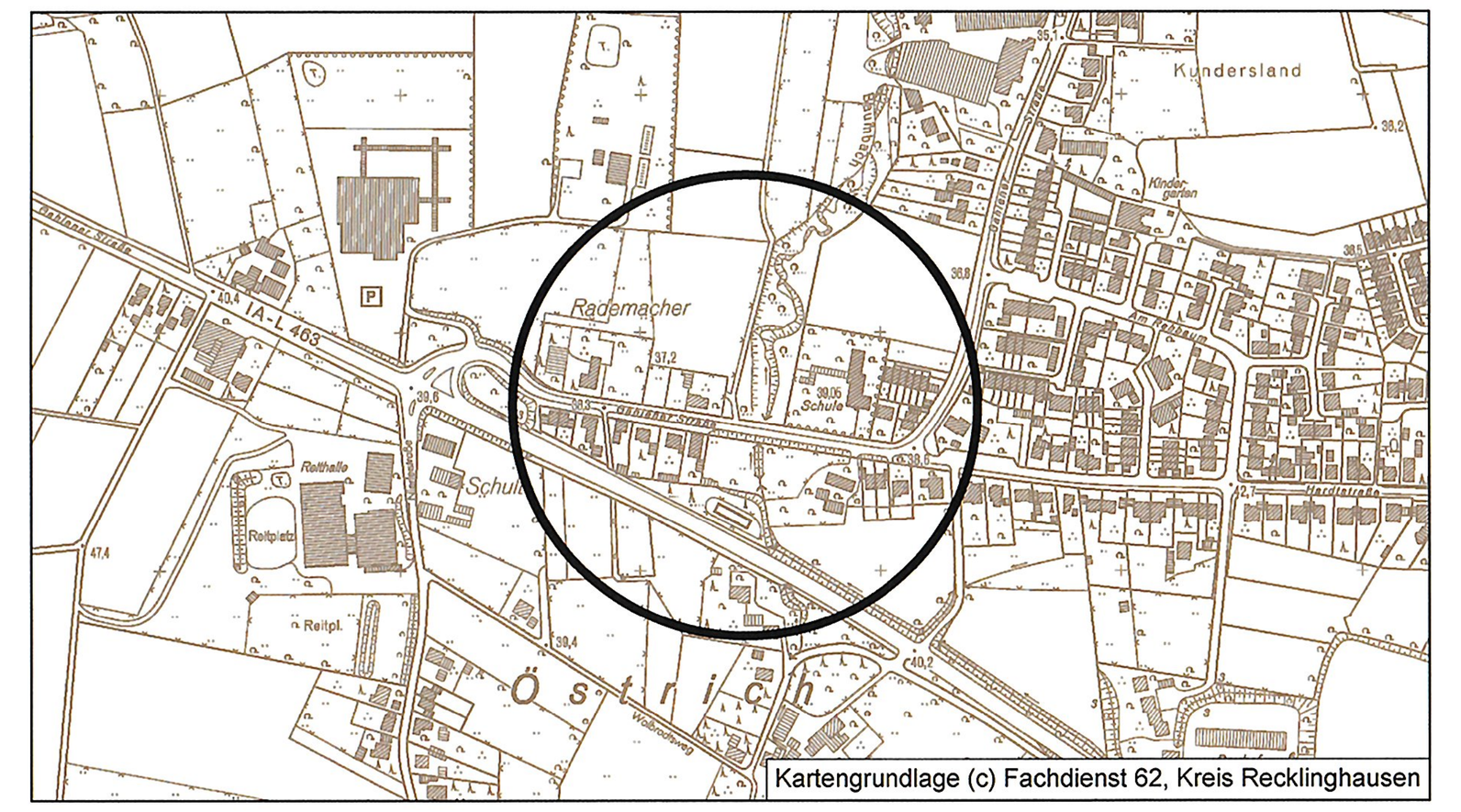
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 25.10.17 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 30. OKT. 2017

Der Bürgermeister
~~i.V.~~

~~Technischer Beigeordneter~~
Tobias Stockhoff
Bürgermeister



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 224
"Rademachers Hof / Baumbach"

~~Entwurf~~
~~erneute öffentliche Auslegung~~

1.Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 69, 70

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.966)

Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.925), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW. S. 559)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 22.06.2017
Gezeichnet: Poe./ Gö./ Mey.
Bearbeitung: Pl./ Mey.