Textliche Festsetzungen

1. In den Wohngebieten darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über dem höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Hauseingangsbereich folgendes Maß nicht überschreiten:
a) Flachdach: 7,50 m
b) geneigte Dächer: 11,00 m, wobei ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss errichtet werden muß.

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

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

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

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

6. Doppelhaushälften, Gebäude als Teile von Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen müssen sich jeweils im wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen:

- Bautiefe
- Geibäudereklumen
- Traufhöhe bzw. Gesamthöhe
- Dachform und Dachneigung
- Außenwand und Dach in Material und Farbe.

7. Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegtes Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den in der Grünfläche festgesetzten Baumstandorten sind sechs großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der Sortierung 18/20 der Art Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche oder Linde zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Auf den im Bereich der Parkplätze sowie im östlichen Bereich der Straße Zum Holtberg nachrichtlich dargestellten drei Baumstandorten sind in Anlehnung an die vorhandene Straßenbepflanzung großkronige Laubbäume der Sortierung 18/20 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu ersetzen.

9. Auf den im westlichen Bereich der Straße Zum Holtberg nachrichtlich dargestellten zwei Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der Sortierung 16/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Das Biotopwertdefizit von 3600 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool der Stadt Dorsten auszugleichen.

Hinweis

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

Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines militärischen Tiefflugbereiches. In dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

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

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

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünflächen

13. 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)

- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellungen

- geplanter Baum

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 14.12.2010 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 21. MRZ. 2012
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom 02.12.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 19. MRZ. 2012
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 21. MRZ. 2012
Techn.Dezernat
Stadtbaurat
Planungs- und Umweltamt
städt. Oberbaurat
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 28.02.2012 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 21. MRZ. 2012
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11. APR. 2012 auf die Dauer eines Monats vom 19.04.12 bis 21.05.12 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 22. MAI 2012
Der Bürgermeister
I.A.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.09.12 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 10. SEP. 2012
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 17.09.12 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 18. SEP. 2012
Der Bürgermeister
~~I.~~ i.V.
Techn. Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 226
"Zum Holtberg"

~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Lembeck
Flur: 32

Rechtsgrundlagen

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

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. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1510)

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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

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 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

Abstandserlass vom 06.06.2007 (Ministerialblatt (MBl). NRW. S. 659)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 15.03.2012
Gezeichnet: Poe
Bearbeitung: Pl.