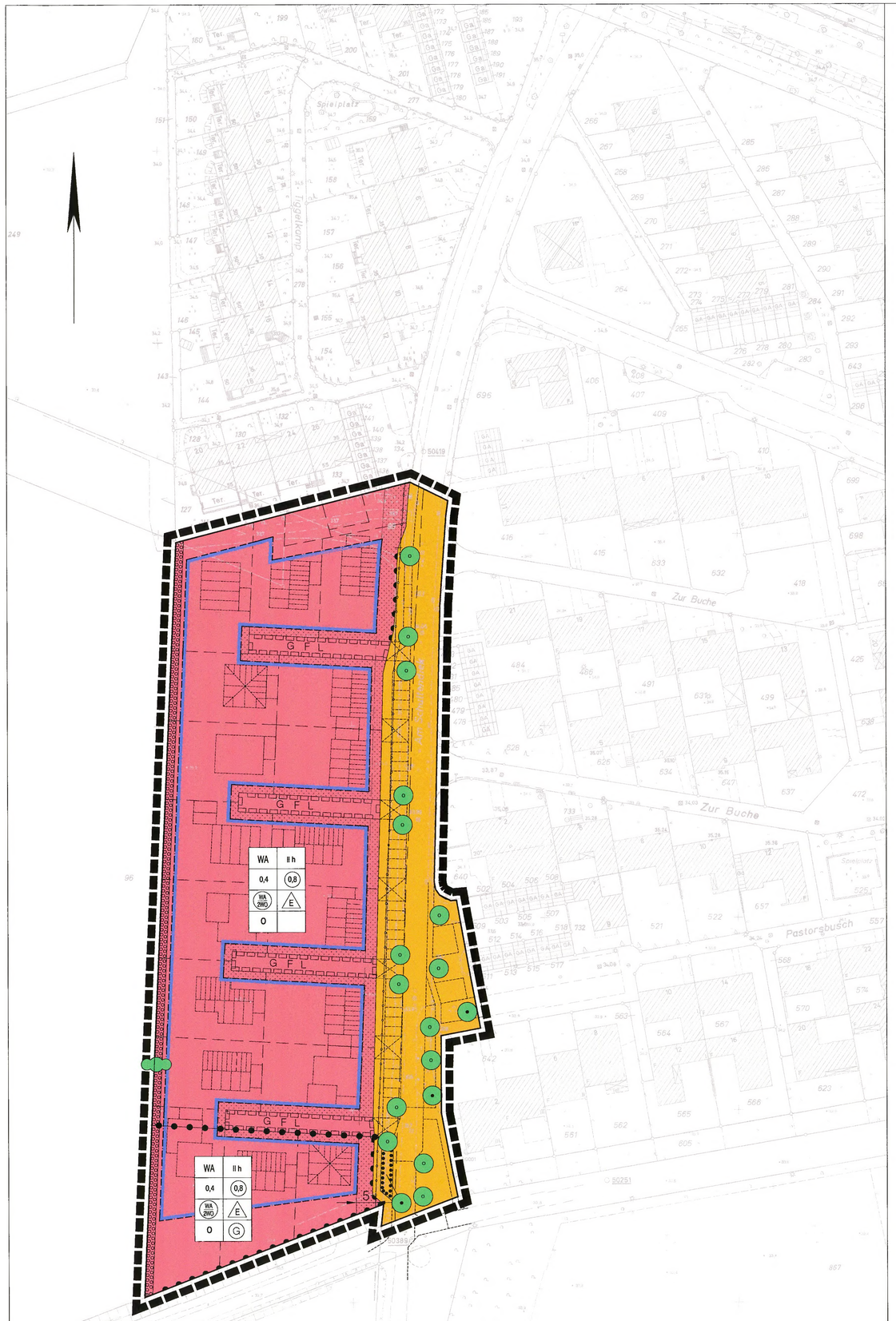


Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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 h — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze, 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig, s. textl. Festsetzung Nr. 2

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

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 BauGB)

Anzupflanzende Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

G — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge

L — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen

besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 4, 6, 7

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)

G — Gewässeranlieger, siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

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

Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

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: 11,00 m, wobei ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss errichtet werden muss.

3. Es sind höchstens zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.

4. Die besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.

5. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5,50 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen freizuhalten.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauONRW, 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.

7. ~~Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind~~ Einfriedungen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Im parallel zur Straße "Am Schultendiek" verlaufenden Schutzstreifen der unterirdischen Wasserleitung sind Mauern unzulässig und Zauneinfriedungen lediglich mit Punktfundamenten bis zur einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen als lebende Hecken sind mit einer ~~maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.~~

8. In den mit Ⓖ gekennzeichneten Bereichen sind an den südlichen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen von 5,00 m zur Böschungsoberkante des Gewässers von jedlichen baulichen Anlagen frei zu halten. Hierzu zählen auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Carports und angebaute Wintergärten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe und einem Mindestabstand von 1,00 m ab Böschungsoberkante des Gewässers.

9. Das Regenwasser ist 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 ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

10. Für die in westlichen Straßenbereich zur Anpflanzung festgesetzten neun Bäume ist aus Gründen des Schutzes der dort verlaufenden Hauptwasserleitung nur die Pflanzung von Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus fastigiata*) zulässig. Besondere technische Schutzanforderungen wie z.B. der einbau von HDPE-Bahnenmaterial ist zu berücksichtigen. Es sind Bäume der Sortierung 16/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. Die im östlichen Straßenbereich zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind als klein- bis mittelkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der Sortierung 16/18 mit Arten aus der Pflanzenartenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Der als „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern" gekennzeichnete, das Plangebiet nach Westen abschließende, 2 m breite Gehölzstreifen ist als einreihige Hecke mit Arten aus der Pflanzenartenliste zu bepflanzen; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. Meter ist ein Strauch (Mindestqualitätsanforderung: zweimal verpflanzt, Sortierung 60/80 cm hoch) zu pflanzen. Hier sind an der westlichen Grundstücksgrenze zusätzliche Einfriedungen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

13. Zur Stärkung / Verbesserung der Bestandssituation der vorhandenen Fledermausarten sind im südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand 5 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen.

14. Das Biotopwertdefizit von 2.608 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool Rhade - Ost der Stadt Dorsten auszugleichen. Es erfolgt die Umwandlung von Acker zu Extensiv-Grünland auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Rhade, Flur 6, Flurstück 168.

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. Das Plangebiet befindest sich gem. Wasserschutzverordnung vom 04.05.1998 in der Wasserschutzzone IIIC des Wasserschutzgebietes Holsterhausen/Üfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

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

3. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

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. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.

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. Die Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellwschaft, die allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten sind.

8. Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist die Baugrubensohle auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln durch die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) zu detektieren. Diese Arbeiten sind mit einem Vorlauf von 4 Werktagen beim Ordnungsamt der Stadt Dorsten – 22.5.20 - 02(55/6/207824) anzumelden. Alle mit der Baugrubenaushebung entstehenden Bodeneingriffe sind mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Bei einem Verdacht auf Kampfmittel sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten zu informieren.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 19.12.2012 in brauner Eintragung

Textliche Festsetzung

7. Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind Einfriedungen nur bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
Im parallel zur Straße "Am Schultendiek" verlaufenden Schutzstreifen der unterirdischen Wasserleitung sind Mauern unzulässig und Zauneinfriedungen lediglich mit Punktfundamenten bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen als lebende Hecken sind mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

Pflanzenartenliste

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus spec. (Wildarten)	Brombeere / Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
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 19.07.2011 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 13. SEP. 2012
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 16.06.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 12. SEP. 2012
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 13. SEP. 2012
Techn.Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
städt. Oberbaurat
Tiefbauamt
~~Stadt-Baudirektor~~

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 04.09.2012 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 13. SEP. 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 27.08.12 auf die Dauer eines Monats vom 05.10.12 bis 05.11.12 einschließlich öffentlich ausgelegen.

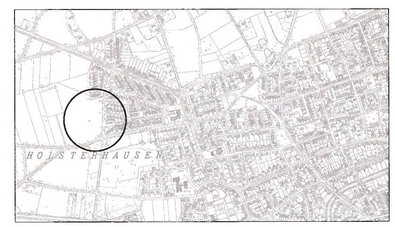
Dorsten, 13. NOV. 2012
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 19.12.12 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch braun er. Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, 21. DEZ. 2012
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 21.12.12 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 07.01.13
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 230
"Am Schultendiek"

~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 2, 5

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)

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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geänderdurch 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 Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW.S.271)

Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 10.09.2012
Bearbeitung: th