

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, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

OK 9,50 m — maximale Oberkante der Gebäude über dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche

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)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Einfahrt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

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)

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

Sonstige Planzeichen

besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 9 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr.4, 5 und 6)

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

LPB III — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

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

SD — Satteldach

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Geplante Baumstellung

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.

Besondere nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)

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

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Rampen zu Kellergaragen sowie Terrassen sind auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

6. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Garagen / Carports

7. Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Zufahrtsfläche von mind. 5,50 m freizuhalten.

8. Im Bereich der festgesetzten Einfahrten ist pro Grundstück jeweils eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9. 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, Unterrichtsraume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u.ä.	Büroräume u.ä.
		Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
I	bis 55	30	-
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 einstrmgende 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.

Anpflanzung / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Die bestehende Baumreihe entlang der Westseite der Birkenallee ist insgesamt auf 20 Stieleichen (Quercus robur) Mindestqualität StU 18 - 20 cm zu ergänzen. Die bestehenden Bäume, die sich nicht in die Ausbau- und Entwässerungsplanung integrieren lassen, entfallen und sind zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Neupflanzungen beträgt 12,50 m. Die Standorte werden nicht einzeln festgesetzt, jedoch sind in der Summe mindestens 20 Straßenbäume vorzusehen. Soweit die Baumscheibe kleiner als 6 m² ist, sind geeignete Wurzelbelüftungssysteme einzusetzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Die gesamte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenflur mit einer entsprechenden regionalen Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Kopfweiden sind mittig in den 5,00 m breiten Gras- und Staudenflurstreifen, in einem Pflanzabstand von 7,00 m als Steckhölzer, mit einem Durchmesser von mindestens 5 cm und einer Länge von ca. 2,50 m, zu setzen. Der "Kopf" ist durch entsprechende Pflege auf einer Höhe von ca. 1,80 m auszubilden. Heimische Arten sollen hier Verwendung finden (z.B. Korbweide, Bruchweide, Silberweide). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12. Grundstückseinfriedungen zur Weidenreihe sowie zur freien Landschaft sind nur in blickdurchlässiger Form (z.B. grüner Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

13. Zur Rückhaltung des abführenden Niederschlagswassers sind die Garagen und Carports mit einer Dachbegrünung (Retentionsdach) zu versehen. Zur Verwendung kommen soll eine Saatgutmischung 5g / m² für extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht zwischen 10 - 15 cm Höhe. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Der einzuhaltende Abflussbeiwert liegt vor dem Hintergrund der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 22.05.2013 sowie der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten, zuletzt geändert am 15.12.2016, bei 0,2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
(§ 5 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 22.03.2013 in Verbindung mit § 53 Abs. 3a LWG NRW (aktuell § 49 Abs. 4 LWG NRW))

Eingriffsregelung

15. Aus dem biokologischen Flächenvergleich ergibt sich ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 4.418 Wertpunkten. Das verbleibende Defizit von 4.418 Wertpunkten wird planextern im Kompensationsflächenpool "Deuten", Gemarkung Lembeck, Flur 20, Flurstück 40 durch Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland ausgeglichen.
Davon entfällt ein Defizit von 328 Wertpunkte auf die städtische Verkehrsfläche.
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Hinweise

1. Die Rodung und Freistellung der Flächen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Die Baumfällungen sind erst im Zuge der Straßenbauarbeiten vorzunehmen.

2. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung und schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

3. Mit den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen.

4. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Holsterhausen / Ülter Mark, in der Wasserschutzzone III B.

5. Die Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 22.05.2013 ist zu beachten. Bei den Bauvorlagen ist eine detaillierte Entwässerungsplanung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten zu erbringen.

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

7. Die rechtlichen Rahmenbedingungen des Bundesfernstraßengesetzes FStrG § 9 sind zu beachten.

8. Alle sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

10. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Dorsten, Halterner Straße 5, während der Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 05.05.2015 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 31. AUG. 2017
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 12.06.2017 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 30.08.2017
Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 31. AUG. 2017
Techn.Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
städt. Baudirektor
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 13.09.2016 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 31. AUG. 2017
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 ...10. 10. 17... auf die Dauer eines Monats vom ...17. 10. 17... bis ...17. 11. 17... einschließlich öffentlich ausgelegen.

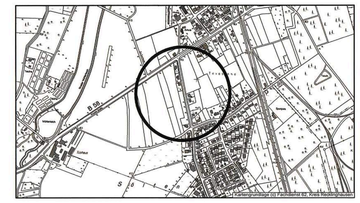
Dorsten, 20. NOV. 2017
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ...31. 01. 18... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Einfügung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 02. FEB. 2018
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ...19. 02. 18... nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 21. FEB. 2018
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 231 "Birkenallee"

~~Entwurf~~

4. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Wulfen
Flur: 9, 10

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.S. 559) in Kraft getreten am 16.07.2016

Bestandteile: 1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 07.08.2017
Bearbeitung: mey