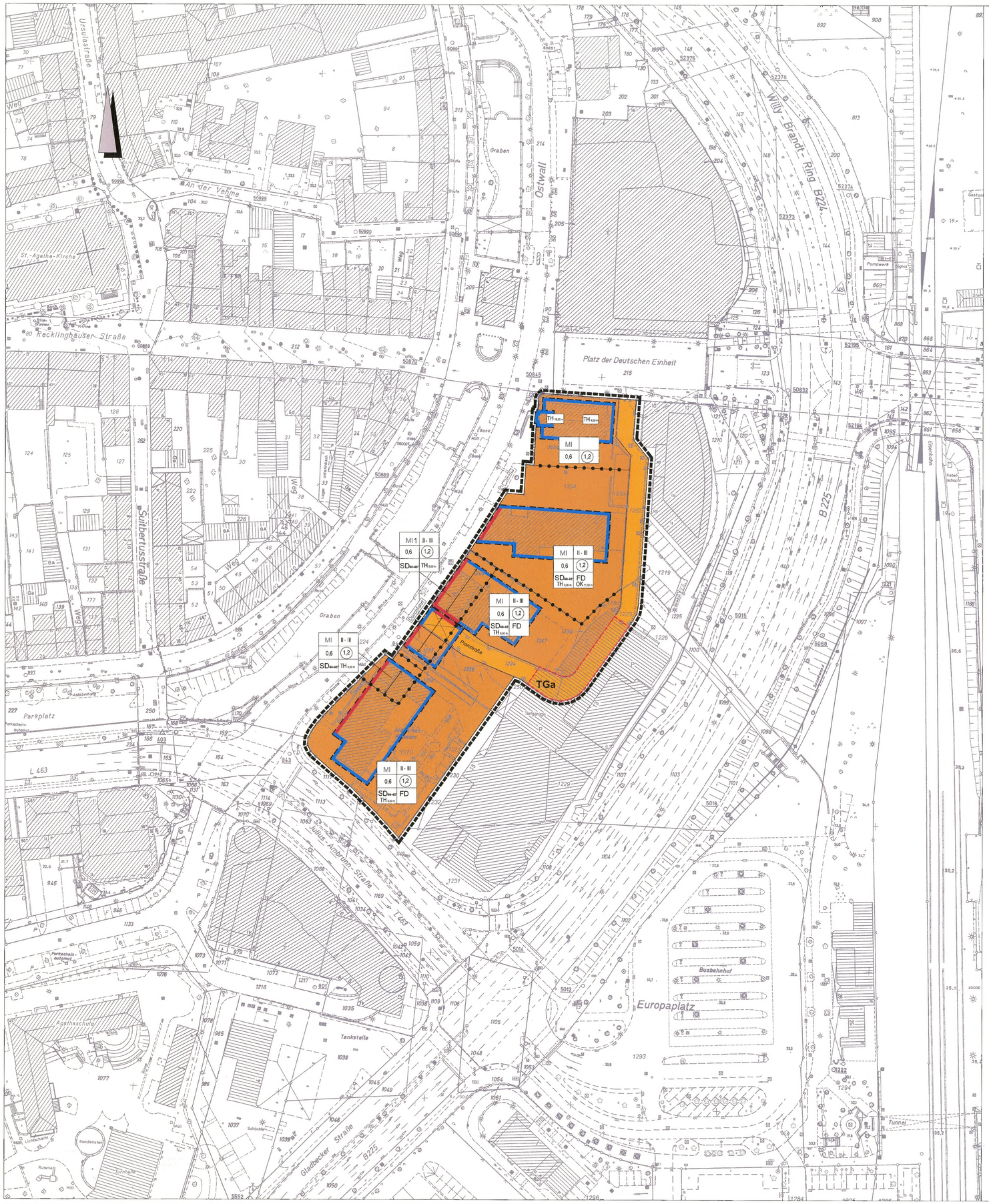



# Zeichenerklärung

## Festsetzungen

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

MI — Mischgebiete

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

(1,2) — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

$TH_{9,50\,m}$ — Traufhöhe in m über angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsfläche als Höchstmaß

$OK_{11,50\,m}$ — Oberkante Flachdachgebäude in m über angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsfläche

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

Baulinie

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Tiefgarage

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

SD — Satteldach

FD — Flachdach

40-45° — Dachneigung

Firstrichtung

Durchfahrt

## Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Sexshops und Bordelle handelt, nicht zulässig.

2. Die Traufhöhe wird definiert als Abstand zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes.

3. Innerhalb eines Baufeldes darf die Oberkante des Gebäudes / Gebäudeteiles mit Flachdach die Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes / Gebäudeteiles mit Satteldach nicht überschreiten.

4. Gestalterische Festsetzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

4.1 Im Mischgebiet 1 (MI 1) muss sich die straßenbegleitende Bebauung in folgenden Punkten entsprechen:
a) Trauf- und Firsthöhe
b) Dachform
c) Dachneigung
d) Außenwand und Dach in Material und Farbe

4.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein. Die Längs der Dachaufbauten darf jeweils 5,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf max. 50 % der darunter liegenden Gebäudeaußenwand betragen.

4.3 Fassadenmaterialien dürfen keine glänzende und grelle Wirkung erzeugen. Außenwände sind mit Putz zu versehen, in Klinker oder Sandstein auszuführen.

4.4 Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende, dunkelgraue, schwarze, braune oder rote Dachpfannen zu verwenden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

5.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

5.4 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 kann zugelassen werden, soweit sie unter der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

6. Flachdächer sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 29 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Beim Auftreten von optisch und geruchlich auffälligem Material sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Umweltabteilung der Stadt Dorsten zu informieren.

3. 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.

4. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Für evt. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110 ff BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt auzunehmen.

5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Holsterhausen / Ofter Mark", in der Wasserschutzzone IIIC.

6. Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Dorsten (vom 23.09.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.12.2001).

7. Es besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem.

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

# VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.06.2013 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 29. SEP. 2014
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 08.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 29.9.2014
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 29. SEP. 2014
Techn. Dezernat — Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor
Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 16.09.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 29. SEP. 2014
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 23. 10. 14 auf die Dauer eines Monats vom 31. 10. 14 bis 09. 12. 14 einschließlich öffentlich ausgelegen.

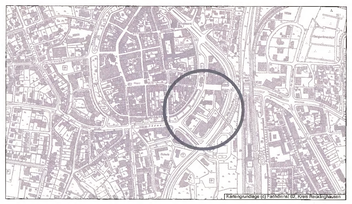
Dorsten, 02. DEZ. 2014
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 11. 02. 15 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 17. FEB. 2015
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 27. 02. 15 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 27. FEB. 2015
Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter



# STADT DORSTEN

## Bebauungsplan Dorsten Nr. 243 "Stadtkernerweiterung Südwall"

~~Entwurf~~

Ausfertigung 1.
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 53

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Bekanntmachungsverordnung - (Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255) zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.06.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 465)

Bestandteile:1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Blatt: 1
Datum: 07.08.2014
Bearbeitung: mey