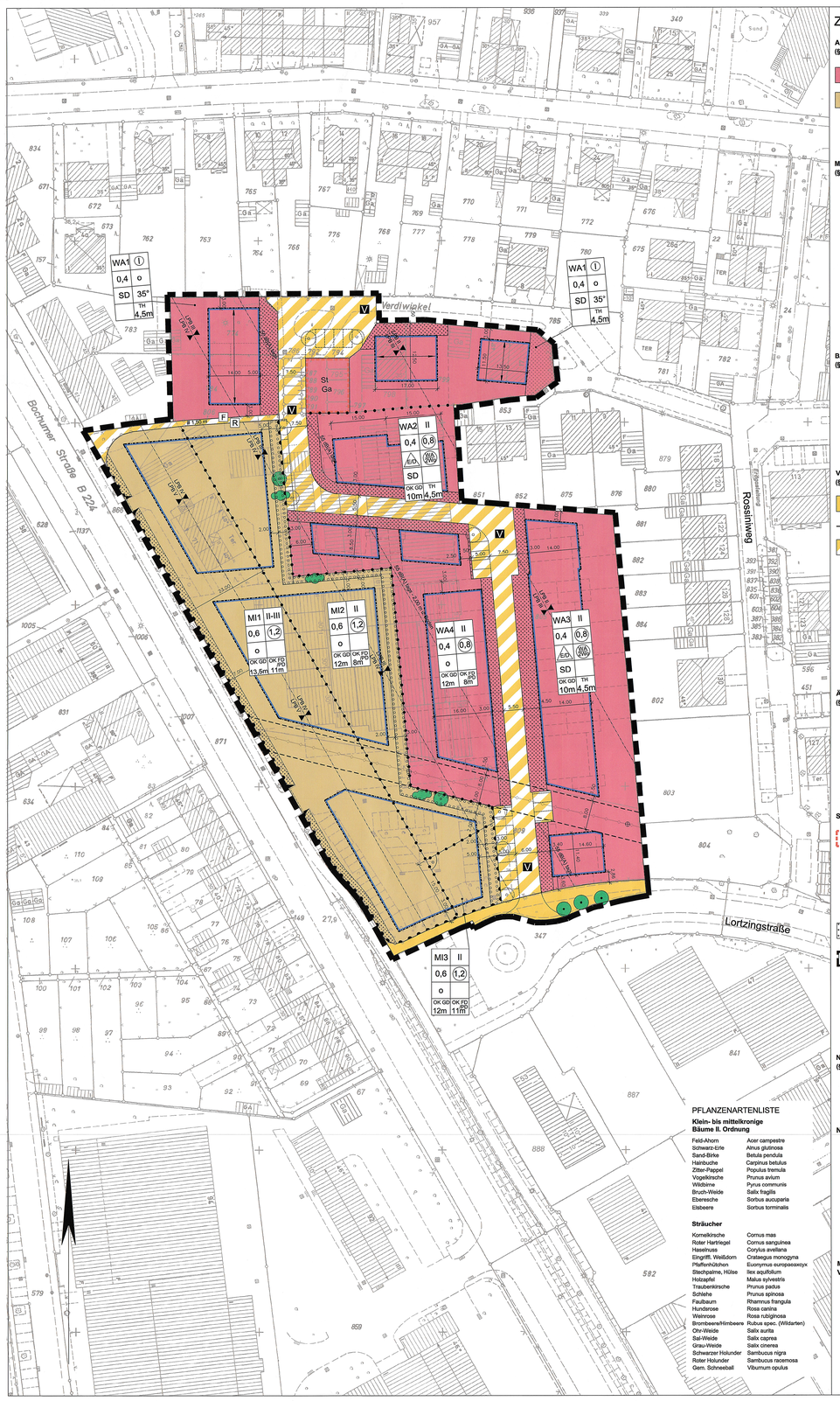


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

- z.B. WA1 — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1,2,6,7,11-17
- z.B. MI1 — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 3-5,8-10,12-16
- WA 2WG — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) siehe textl. Festsetzung Nr. 11

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- OK 10m — OK Gebäude über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche - siehe textl. Festsetzungen Nr. 6-10
- TH 4,5m — Traufhöhe in m - siehe textl. Festsetzung Nr. 6

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E/D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- R — Radweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- GD — geneigtes Dach
- FD/PD — Flachdach/Pultdach
- SD — Satteldach
- 35° — Dachneigung zwingend

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- besondere, nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 13-16
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. LPB III / LPB IV — Begrenzung einer Schallschutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textl. Festsetzung Nr. 22
- 55 dB(A) — Beurteilungspegel tags für Freiflächen, siehe textl. Festsetzung Nr. 22

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Ferngasleitung DN 100 mit Schutzstreifen, siehe Hinweis Nr. 14

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- anzupflanzender Einzelbaum, siehe textl. Festsetzung Nr. 20
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen
- Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB), siehe textl. Festsetzungen Nr. 18,19
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher, siehe textl. Festsetzungen Nr. 18,19 und Hinweis Nr. 2

PFLANZENARTENLISTE

Klein- bis mittelkronige Bäume II. Ordnung

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

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeaoxyx
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium
Holzapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Brombeere/Himbeere	Rubus spec. (Wildarten)
Grau-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO) - Allgemeines Wohngebiet

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, sonst allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, unzulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 2 u. 3, § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO u. § 1 Abs. 10 BauNVO) - Mischgebiet

3. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet die gemäß 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Sexshops und Bordelle handelt, nicht zulässig.
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten, sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

4. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebiets, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind unzulässig.

5. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zulässigerweise bestanden haben, an gleicher Stelle zulässig sind. Das bisherige Kernsortiment darf nicht verändert werden. Die bisherige Verkaufsfläche darf nicht überschritten werden.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 89 BauO NRW) - Allgemeines Wohngebiet

6. In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) darf die Oberkante der Gebäude max. auf einer Höhe von 10,00 m liegen. Der Traufpunkt (Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut) darf in den Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2, WA 3) max. auf einer Höhe von 4,50 m liegen. Bezugspunkt der Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gebäudezugangs. Bei Doppelhaushälften sind die entsprechenden Höhen zu interpolieren.

7. In dem allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) darf die Oberkante der Gebäude bei Flach- und Pultdächern bis 25° Dachneigung max. auf einer Höhe von 8,00 m und bei geneigten Dächern auf einer max. Höhe von 12,00 m liegen. Bezugspunkt der Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gebäudezugangs.

Pultdächer mit einer Dachneigung über 25° sind unzulässig.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 89 BauO NRW) - Mischgebiet

8. Im Mischgebiet 1 (MI 1) darf die Oberkante der Gebäude bei Flach- und Pultdächern bis 25° Dachneigung max. auf einer Höhe von 11,00 m und bei geneigten Dächern auf einer max. Höhe von 13,50 m liegen.
Bezugspunkt der Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der Bochumer Straße im Bereich des Gebäudes.

9. Im Mischgebiet 2 (MI 2) darf die Oberkante der Gebäude bei Flach- und Pultdächern bis 25° Dachneigung max. auf einer Höhe von 8,00 m und bei geneigten Dächern auf einer max. Höhe von 12,00 m liegen.
Bezugspunkt der Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der Bochumer Straße im Bereich des Gebäudes.
Pultdächer mit einer Dachneigung über 25° sind unzulässig.

10. Im Mischgebiet 3 (MI 3) darf die Oberkante der Gebäude bei Flach- und Pultdächern bis 25° Dachneigung max. auf einer Höhe von 11,00 m und bei geneigten Dächern auf einer max. Höhe von 12,00 m liegen. Bezugspunkt der Höhenbegrenzungen ist der höchste Punkt der Bochumer Straße im Bereich des Gebäudes.
Pultdächer mit einer Dachneigung über 25° sind unzulässig.

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Allgemeines Wohngebiet

11. In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) sind maximal 2 Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW, § 23 Abs. 5 BauNVO)

12. Genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. § 62 Abs. 1g BauO NRW sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind gemäß § 31 BauGB diese, die in den allgemeinen Wohngebieten 2 - 3 (WA 2 und WA 3) sowie in den Mischgebieten 1 und 3 (MI 1 und MI 3) liegen und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschreiten.

BESONDERE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (VORGÄRTEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) - Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

13. Die besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Unter Berücksichtigung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind hiervon notwendige Zufahrten und Zuwegungen ausgenommen. Befestigte Flächen dürfen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

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

15. Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

16. Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude und sonstige bauliche Anlagen gem. § 62 BauO NRW unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten. Hierbei sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu beachten.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB nicht überdachte Terrassen und nicht überdachte Stellplätze unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 13 zugelassen werden.

ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) - Allgemeines Wohngebiet

17. In den allgemeinen Wohngebieten ist zwischen Garagen / Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Aufstellfläche von min. 5,50 m freizuhalten.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

18. Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzte, 3 m breite Landschaftshecke ist zweireihig versetzt mit Arten entsprechend der Pflanzenartenliste anzulegen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. Meter ist ein Strauch (Mindestanforderung zweimal verpflanzt, Sortierung 60-100 cm hoch) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Baumstandort zu integrieren. Zum Baumstandort ist ein Strauchabstand einzuhalten. Es ist ein kleinkroniger Baum 2. Ordnung aus der Pflanzenartenliste in der Sortierung 12-14 zu verwenden. Im Bereich der Gasleitung ist ein Abstand von jeweils 4 m beidseitig zur Trasse einzuhalten. Zusätzlich sind hier die Anforderungen des Betreibers zu beachten. Die Verortung der Hochstämme ist so vorzunehmen, dass hier keine Lücke entsteht. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

19. Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzte, 2 m breite Landschaftshecke ist einreihig mit Arten entsprechend der Pflanzenartenliste anzulegen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. Meter ist ein Strauch (Mindestanforderung zweimal verpflanzt, Sortierung 60-100 cm hoch) zu pflanzen. Das Pflanzraster beträgt 1 m. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

20. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 8 Bäume 2. Ordnung (hier: acer campestre - Feldahorn) in der Sortierung 16-18 und in einer Baumscheibe von mindestens 8 m² zu pflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

21. Im Mischgebiet ist bei der Anlage von Stellplätzen innerhalb einer Stellplatzanlage pro vier Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Baum 2. Ordnung aus der Pflanzenartenliste in der Sortierung 14-16 in einer Baumscheibe von min. 8 m² zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

LÄRM - BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

22. 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 vorgesehen Räumen, 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:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))		erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß für $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	tags	nachts	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u.ä.	Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	46 bis 50	30	30
III	61 bis 65	51 bis 55	35	30
IV	66 bis 70	56 bis 60	40	35
V	71 bis 75	61 bis 65	45	40

R'w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils
(Wand + Fenster + Rollladenkasten + 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. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlaf- zur Büroräume u.ä. lärmabgewandt oder -abgeschirmt auszurichten, z.B. durch schalltechnisch günstige Baukörperanordnung.

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. in den Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V sowie im LBP III bis zum in der Planzeichnung eingetragenen Beurteilungspegel von 55 dB (A) für die Freiflächen (2,00 m ü. Boden) sind nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Nord-Ost Seiten anzuordnen. Ansonsten sind diese durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Bochumer Straße abzuschirmen.

In den LPB IV und V sowie im LBP III bis zum in der Planzeichnung eingetragenen Beurteilungspegel von 55 dB (A) (entspricht einem nächtlichen Pegel von < 50 (dB(A)) sind in den zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern ergänzend schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen. Sofern sich die zum Lüften notwendigen Fenster an den lärmabgewandten Nord-Ost-Fassaden befinden, sind keine Lüftungseinrichtungen erforderlich.

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

23. Doppelhaushälften und Gebäude als Teile von Hausgruppen in den allgeneinen Wohngebieten 1-4 (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) müssen sich jeweils im Wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen:
- Überdeckung der Grenzwände
- Bautiefe
- Gebäudevolumen
- Traufhöhe bzw. Firsthöhe
- Dachform und Dachneigung
- Außenwand sowie Dach in Material und Farbe

24. Garagen im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind aus Mauerwerk, Beton oder Betonfertigteilen mit massiven Flachdächern zu errichten. Gemeinschaftsgaragen sind entweder ganz in herkömmlicher massiver Bauweise oder ganz aus massiven Fertigbauteilen mit massiven Flachdächern zu errichten.

25. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Drempel über 0,50 m und Dachaufbauten unzulässig. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, sofern die Gesamtlänge 1/3 der gesamten Traufläange nicht überschreitet.

WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW, § 23 Abs. 5 BauNVO)

26. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Beleuchtung muss blendfrei sein.

SOLARENERGIE, LUFTWÄRMEPUMPEN UND KLEINWINDANLAGEN
(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §89 BauO NRW, §23 Abs. 5 BauNVO)

27. Anlagen zur Solarenergienutzung sind im gesamten Plangebiet nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Bei Flachdächern müssen sie mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika haben. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

28. Luftwärmepumpen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

29. Kleinwindanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

HINWEISE

FESTGESETZTE BÄUME UND STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

1. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.
Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

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

ENTWÄSSERUNG

3. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensivdachbegrünung versehen werden.

4. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten in der aktuellen Fassung mit den Bauvorlagen einzureichen.

5. Die auf den privaten Grundstücksflächen im WA 2, 3 und 4 anfallenden Regenwässer sind gemäß § 44 Landeswassergesetz auf dem eigenen Grundstück zu versickern o. zu verrieseln.
Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Hofflächen ist, je nach den örtlichen Verhältnissen sowie unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes über Flächen-, Mulden-, oder Rigolenversickerung dezentral auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gegenüber dem Kreis Recklinghausen ist gutachterlich nachzuweisen, dass sich die Versickerungsanlagen außerhalb von Auffüllungen befinden. Sofern Auffüllungen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Ggfs. werden Bepro bungen und Laboruntersuchungen erforderlich, um den Verbleib der Auffüllungen zu klären.

Im Rahmen von gutachterlichen Bodenerkundungen wurde am 19.11.2015 ein Grundwasserstand von rund 32,30 m ü. NN festgestellt. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind darüber hinaus Wasserstandsschwankungen und der daraus abzuleitende Hochgrundwasserstand in Verbindung mit den nach DWA-Regelwerk A138 einzuhaltenden Mindestabstände zu den Sohlen der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Wahl einer entsprechend geeigneten Versickerungsanlage sollte frühzeitig in Verbindung mit der Höhenplanung der Gebäude und der umliegenden Geländeflächen erfolgen und ist in Bezug auf ihre Eignung jeweils im Einzelfall zu prüfen.

ALTLASTEN

6. Beim Auftreten von optisch und geruchlich auffälligem Material sind die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Stadt Dorsten zu informieren.

DIN-NORMEN

7. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Dorsten während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSE

8. Die Lage der privaten Zufahrten und Zugänge sowie deren Anschlusshöhen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Dorsten abzustimmen.

BODENDENKMÄLER

9. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speicherm 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

10. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

KAMPFMITTEL

11. Das gesamte Gebiet zeigt Kampfmitteleinwirkung:
es ergibt sich folgendes Gefährdungsbild für bodeneingreifende Maßnahmen der Flächen:
- Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 6816.
- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.
- Sondieren der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).
- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).

12. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, technisch oder physikalisch wahrgenommen sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

BERGBAU

13. 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.

SCHUTZSTREIFEN DER ERDGASDRUCKLEITUNG

14. Der Schutzstreifen der Erdgasdruckleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in den Schutzstreifenbereichen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (>0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

15. Eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min ist in den ausgewiesenen MI-Gebieten und von mind. 800 l/min in den ausgewiesenen WA-Gebieten sicherzustellen.
Ob im Einzelfall ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.09.2017 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen.

Dorsten, 02. JULI 2019
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 28.03.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Dorsten, 02.07.2019
Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt
Dorsten, 02. JULI 2019
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
städt. Baudirektor
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 19.03.2019 dem Bebauungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 02. JULI 2019
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 08.07.19 auf die Dauer eines Monats vom 16.07.19 bis 26.08.19 öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 26. AUG. 2019
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

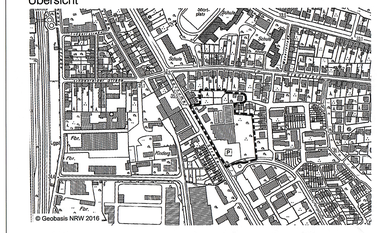
Der Rat der Stadt Dorsten hat am 27.11.19 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen des Bebauungsplans ~~in der durch Einfragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 02. DEZ. 2019
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 26.02.20 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 28. FEB. 2020
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Übersicht



STADT DORSTEN

Bebauungsplan
Dorsten Nr. 248 "Wohnbebauung Bochumer Straße / Rossinweg"
~~ENTWURF~~

2. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 47

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S.3786)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW (GV. NRW. S. 411) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. 2019 S. 193)

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 28.12.2018 (GV. NRW. S. 729)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 28.06.2019

Planungsbüro: Thieken GmbH, Auf´m Diek 30, 46284 Dorsten