Zeichenerklärung

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

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - s. textl. Fests. Nr. 1 -

2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - s. textl. Fests. Nr. 2 -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

TH 4,50 m — Traufhöhe in m - s. textl. Fests. Nr. 3 -

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

o — offene Bauweise

Baulinie - s. textl. Fests. Nr. 4-

Baugrenze - s. textl. Fests. Nr. 4-

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

pr — privat

P — Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

pr — privat

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfalnzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) - s. textl. Fests. Nr. 7 -

zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - s. textl. Fests. Nr. 5 -

ST — Stellplatz

GA — Garage

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- für angrenzende Grundstücke
- für Versorgungsträger

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) - s. textl. Fests. Nr. 6 -

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

45° ± 3° — Dachneigung - s. textl. Fests. Nr. 9 -

SD — Satteldach - s. textl. Fests. Nr. 9 -

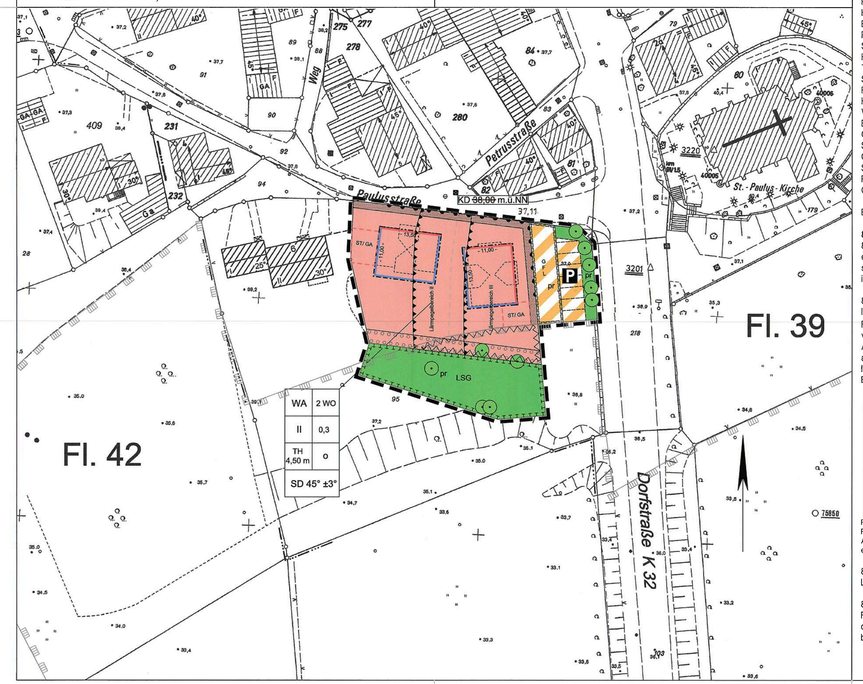
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LSG — Landschaftsschutzgrenze

Nachrichtliche Darstellungen

geplante Gebäude

geplante Grundstücksgrenze



Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind höchstens zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.

3. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
Der Traufpunkt (Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut) darf maximal auf einer Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt in der Paulusstraße (Kanaldeckelhöhe KD ~~38,00~~ 37,11 m ü. NN) liegen.
Die Länge der überschreitenden Gebäudeteile darf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Bei einer maximalen Überschreitung der Baulinie von 0,75 m ist eine Länge von maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

4. **Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
Zwerggiebel, Treppenhäuser, Erker, Eingangsüberdachungen und andere aus der Fassade heraustretende Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen maximal um 1,50 m und die Baulinien maximal um 1,00 m überschreiten.

5. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mindestens 6,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6. **Besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 9 und Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW)**
6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, sowie Rampen zu Kellergaragen sind auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge mit einer Breite von bis zu 2,50 m und Zufahrten mit einer Breite von bis zu 6,00 m.

6.2 Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten), dürfen Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 0,80 m festgesetzt. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche ist als Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bei Heckenpflanzungen muss der Abstand zwischen Pflanzstamm und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 1,60 m betragen.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (Pflanzgebot) ist eine 3-reihige, 3,0 m breite Hecke/ Waldrandpflanzung mit Arten aus der Pflanzenartenliste im Raster 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen.

7.2 Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, bzw. derzeit unbebauten Grundstücken 12 Monate nach Baubeginn durchzuführen.

Pflanzenartenliste für Baum- und Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Bodenverhältnisse
Gehölze für lineare u. flächige Pflanzungen als Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 100		
Kornelkirsche	Cornus mas	s - l; t - f
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	l; t - f
Haselnuss	Corylus avellana	s - l; t - f
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna	l; t - f
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	l; t - f
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium	s - l; t - f
Holzapfel	Malus sylvestris	s - l; t - f
Traubenkirsche	Prunus padus	s - l; t - f
Schlehe	Prunus spinosa	l; t
Faulbaum	Rhamnus frangula	s - l; f
Hundsrose	Rosa canina	s - l; t
Weinrose	Rosa rubiginosa	s - l; t
Brombeere / Himbeere	Rubus spec. (Wildarten)	s - l; t - f
Ohr-Weide	Salix aurita	s - l; f
Sal-Weide	Salix caprea	s - l; f
Grau-Weide	Salix cinerea	s; f
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	l; t - f
Roter Holunder	Sambucus racemosa	l; t - f
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	l; f

Bodenverhältnisse: l = lehmig; s = sandig; t = trocken; f = feucht

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
8.1 Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zulässig, wenn durch einzelfallbezogene Bedingungen (z.B. bei Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper) oder sonstiger Vorkehrungen das Ausreichen geringere Anforderungen gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) nach gewiesen wird.

8.2 Lärmpegelbereiche
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:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume, u. ä.
		Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

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.

8.3 In den Lärmpegelbereichen II bis III sind für alle Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

8.4 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

9. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**
9.1 Die Wohngebäude sind als Backstein- oder Klinkerbauten im Farbton Rot bis Rotbraun und Rotblaubunt zu erstellen.

9.2 Sockel (Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt in der Paulusstraße (Kanaldeckelhöhe KD ~~38,00~~ 37,11 m ü. NN) zulässig.

9.3 Bei Wohngebäuden sind als Hauptdach Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 3° zulässig.

9.4 Die Dachüberstände (Teile einer geschlossenen Dachfläche, die außerhalb der Schnittlinie zwischen der Außenwand und der äußeren Dachhaut liegen) dürfen an der Traufseite maximal 0,60 m und am Ortgang maximal 0,30 m betragen.

9.5 Der Drempel darf eine Höhe (gemessen von der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwandkonstruktion) von maximal 1,00 m nicht überschreiten.

9.6 Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine im Farbton Rot bis Rotbraun und in Anthrazit bis Schwarz mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

9.7 Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Dachneigung von ca. 20° oder als Giebelgauben mit einer Dachneigung von 45° ± 3° auszubilden. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf auf einer Traufseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

9.8 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.

9.9 Oberhalb des II. Geschosses sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Einzelgröße von 0,50 m² zulässig.

9.10 Anlagen zur Solarenergienutzung müssen bei Flachdächern mindestens einen Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika haben. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

9.11 Micro-Windanlagen sind unzulässig.

Kennzeichnungen

1. Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbauunternehmen, der RAG Deutsche Steinkohle AG, in 44620 Herne oder deren Rechtsnachfolger Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 „Anpassungspflicht" und § 111 „Sicherungsmaßnahmen" des Bundesbergbaugesetzes (BBergBG) wird hingewiesen.

Hinweise

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

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

3. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 22.05.2013 mit den Bauvorlagen einzureichen.

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

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

6. 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.

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

8. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

10. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", die DIN 18920 „Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten" kann bei der Stadt Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Halterner Straße 5, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 28.02.2018 in brauner Eintragung

Korrektur des Übertragungsfehlers:

Alt: KD 38,00 m ü. NN
Neu: KD 37,11 m ü. NN

Verfahrensnachweis

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 17.03.2015 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 14. NOV. 2017

Der Bürgermeister
i. V.

Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 20.11.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 13.12.2017

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 14. NOV. 2017

Techn. Dezernat — Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor

Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am ...12.10.17..... dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 14. NOV. 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 ...2.1.11.17..... auf die Dauer eines Monats vom ...2.1.11.17..... bis ...2.8.11.17..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 02. JAN. 2018

Der Bürgermeister
i. V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ...28.02.18.....nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - in der durch ...brauner..... Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten, 02. MRZ. 2018

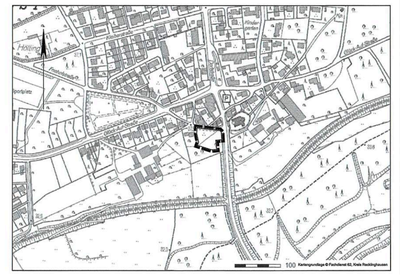
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ...12.03.18..... nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 13. MRZ. 2018

Der Bürgermeister
i. V.

Technischer Beigeordneter



Stadt Dorsten

Bebauungsplan Dorsten Nr. 250 "Wohnbebauung ehem. Pfarrgarten Paulusstraße"

~~ENTWURF~~

2. Ausfertigung
Maßstab 1 : 500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 39

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW, S. 1162).

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 15.11.2016 (GV. NRW, S. 966)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht **Bekanntmachungsverordnung** - (Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Bestandteile:
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Blatt: 1
Datum: 09.11.2017
Bearbeitung: Stadt- und Regionalplaner
Dipl.-Ing. Gregor Baumeister