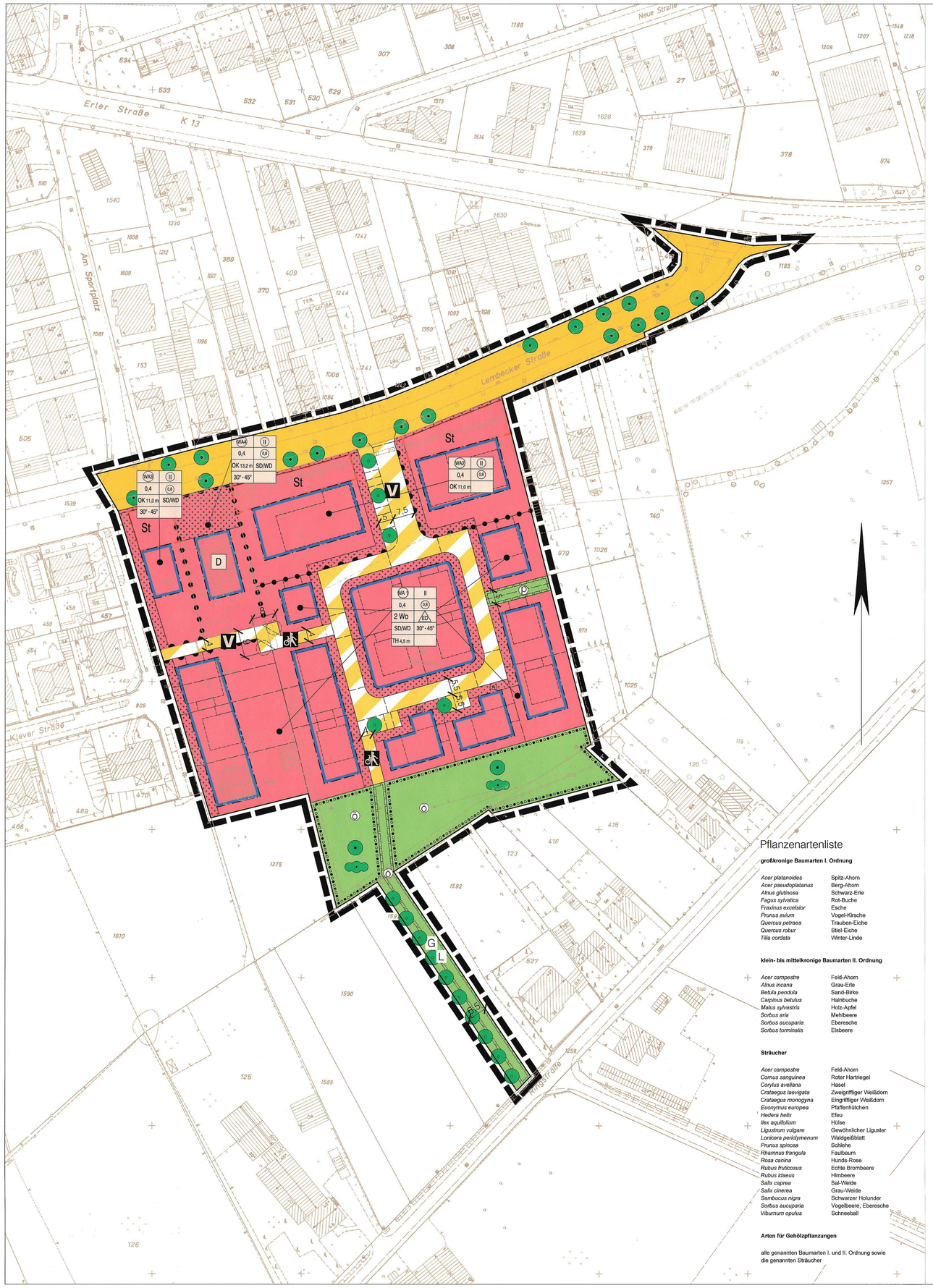


Zeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA2 — Allgemeine Wohngebiete - barrierefreies Wohnen - (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 2
- WA3 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA4 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO), s. textl. Festsetzung Nr. 3

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

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, maximal
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 4,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß, s. textl. Fewstsetzung Nr. 4
- OK 11,0 m — Oberkante, als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Nr. 5 u. 6

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

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen
- P — Privat
- Ö — Öffentlich

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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume, s. textl. Festsetzungen Nr. 13 u. 15
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB), s. textl. Festsetzung Nr. 14
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 Bau GB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze, siehe textl. Festsetzung Nr. 7
- G — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- G — Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- L — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen
- 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, § 16 Abs.5 BauNVO)
- besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 BauGB), s. textl. Festsetzungen Nr. 9, 10,11 u. 12
- (a) — s. textl. Festsetzung Nr. 10

Anforderungen an die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 Bau GB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- SD/WD — Dachform - Satteldach / Walmdach
- 30° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Nachrichtliche Darstellungen

- geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- geplante Gebäude, Verkehrsflächenaufteilung
- geplanter Baumstandort

Pflanzenartenliste

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Arten für Gehölzpflanzungen

alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 Bau GB, § 4 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Im WA 2 Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäuden nur solche zulässig, die den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB)

3. Im WA 1 und WA 3 Gebiet sind höchstens zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

4. Im WA 1 Gebiet darf der Traufpunkt (Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut) max. auf einer Höhe von 4,50 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
5. Im WA 2 und WA 3 Gebiet darf die Oberkante der Gebäudes max. auf einer Höhe von 11,00 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
6. Im WA 4 Gebiet darf die Oberkante des Gebäudes max. auf einer Höhe von 13,20 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 86 BauO NRW)

7. Im WA 2 und WA 3 Gebiet sind nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
8. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5,50 m bis zur Verkehrsfläche freizuhalten.

Besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9 und Abs. 4 Bau GB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9. Die besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind höhenmäßig den angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzupassen.
10. Auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind Einfriedungen nicht zulässig; als Hecken jedoch bis 0,80 m Höhe. Bei Heckeneinfriedungen muss der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mind. 0,60 m betragen. Im Bereich der mit (a) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bepflanzungen nur bis 0,30 m Höhe zulässig.
11. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum gemäß § 65 BauO NRW, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Rampen zu Kellergaragen sind auf den besonderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind je Wohneinheit pro Grundstück ein notwendiger Zugang mit einer max. Breite von 2,0 m und je Wohninheit eine Zufahrt mit einer max. Breite von 3,00 m sowie nicht überdachte Terrassen, die mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.
12. Im WA 2 Gebiet sind maximal 2 Zufahrten von je bis zu 4,00 m Breite zulässig.

Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)

13. Im Bereich der Erschließungsstraße sind 5 Straßenbäume gleicher Art II. Ordnung der Sortierung 18/20 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beim Ausbau der Baumscheiben sowie der angrenzenden Fußwege und Fahrflächen ist der Einbau geeigneter Wurzel - Belüftungssysteme vorzusehen soweit die Baumscheibe kleiner als 6 m² ist. Die Unterpflanzung ist einheitlich vorzunehmen. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
14. Die bestehende Geholz- und Wiesenfläche im Süden der geplanten Wohnbebauung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a u. b) ist in Art und Umfang dauerhaft zu erhalten. Eine Ergänzung der Gehölzfläche in den Randbereichen sowie entlang des Weges (Geh- Fahr- und Leitungsrechtes) ist bei Bedarf mit heimische Gehölze aus der Pflanzenartenliste vorzunehmen. Für Nachpflanzungen im Kernbereich sind bei Bedarf heimische Bäume zu verwenden (Qualitätsanforderung entsprechend der Artenliste). Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (Schnitt 1- bis 2-mal im Jahr).
15. Die Flächen parallel zur Wegeverbindung (Geh- Fahr- und Leitungsrechtes) als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenflur mit einer entsprechenden regionalen Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die wegebegleitende Baumreihe ist in einem Pflanzabstand von 8 m mit 10 Bäumen Crataegus monogyna (Weißdorn) der Sortierung 16/18 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Gras- und Staudenflur sind extensiv zu pflegen (Schnitt 1- bis 2-mal im Jahr).
16. Zur Kompensation des Abrisses der Gebäude des ehem. Sportplatzes und der damit verbundenen Reduzierung von möglichen Fledermausquartieren sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vier Fledermauskästen Im Randbereich der zu erhaltenden Gehölzstruktur aufzuhängen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

17. Doppelhaushälften und Gebäude als Teile von Hausgruppen müssen sich jeweils im Wesentlichen in den folgenden Punkten entsprechen:
- Überdeckung der Grenzwände; - Bautiefe; - Gebäudevolumen; -Traufhöhe bzw. Gesamthöhe; - Dachform und Dachneigung; - Außenwand sowie Dach in Material und Farbe.
18. Anlagen zur Solarenergienutzung müssen bei Flachdächern mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika haben. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).
19. Im WA 1, WA 3 und WA 4 Gebiet sind als Dacheindeckung nur Dachziegel und Betondachsteine im Farbton Rot bis Rotbraun und in Anthrazit bis Schwarz mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
20. Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Dachneigung von ca. 20° oder als Giebelgauben mit einer Dachneigung von 45° ± 3° auszubilden. Im Verlauf einer Traufseite sind nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig, die in der Gesamtlänge 2/3 der Traufläge nicht überschreiten.
21. Micro-Windanlagen sind unzulässig.
22. Im WA 1und WA 3 Gebiet sind Dacheinschnitte (Dachterrassen) unzulässig. Oberhalb des II. Geschosses sind auch Dachaufbauten unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Einzelgröße von 0,50 m² zulässig.
23. Im WA 3 und WA 4 Gebiet sind Staffelgeschosse unzulässig.

Hinweis

1. Flachdächer, insbesondere die Dächer der Garagen, sollten zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers mit einer Extensiv-Dachbegrünung versehen werden.
2. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung oder 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 mit einem Bußgeldverfahren gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.
3. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.
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. Auf der Basis dieser vorhandenen Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass sich im nordwestlichen Teil des Sportplatzgeländes an der Lembecker Straße Laufgräben befinden, deren Sondierung seitens der Bezirksregierung empfohlen wird.
7. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
8. 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.
9. 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. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
10. 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.
11. Eine Löschwasserversorgung von mind. 800l/min ist in der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzstelle festgelegt.
12. Die Lage der privaten Zufahrten und Zugänge sowie deren Anschlusshöhen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Dorsten abzustimmen.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 31.01.2018 in brauner Eintragung

Hinweis

6. Auf der Basis der vorhandenen Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass sich östlich der Einmündung Klever Straße in die Lembecker Straße und im östlichen Einmündungsbereich der Lembecker Straße in die Erler Straße Stellungsbereiche des 2. Weltkrieges befinden. Eine Sondierung dieser, bisher noch unbebauten Flächen wird seitens der Bezirksregierung empfohlen.
13. Der Planbereich befindet sich gemäß Wasserschutzverordnung vom 4. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Ofter Mark. Die Festsetzung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 07.03.17 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 21. MRZ. 2017

Der Bürgermeister
I.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 06.01.2017 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 24.03.2017

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 21. MRZ. 2017

Techn.Dezernat
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt
~~stadt. Oberbaurat~~
stadt. Baudirektor

Tiefbauamt
~~- stadt. Baudirektor~~

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 07.03.17 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 21. MRZ. 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 27.03.17 auf die Dauer eines Monats vom 10.04.17 bis 10.05.17 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 22. MAI 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 Änderung Eintragung geänderten Fassung - als Satzung beschlossen.

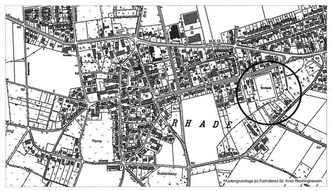
Dorsten, 02.FEB. 2018

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. 251
"Wohnbebauung
Lembecker Straße / Sportplatz"
~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Rhade
Flur: 8

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991, 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 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)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 14.03.2017
Bearbeitung: th