

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt hiervon ausgenommen sind Versorgungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
F Fahrrecht zugunsten der Anlieger
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Quartiersplatz / Spielplatz / Eingrünung

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt und Ersatz von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Neben- und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Ga Garagen
St Stellplätze
BSt Besucherstellplätze
Gm Müllstandort (gemeinschaftlich)
Tz Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gestaltungsfestsetzungen
(§ 89 BauO NRW)

SD Satteldach

DN Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Ferngasleitung, Erdgashochdruckleitung)

Schutzabstand für unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Schutzabstand für Hochspannungsfreileitung

Sonstige Darstellungen

Vorgartenzone

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Baugrenzen dürfen für ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände, Terrassenschränke und Terrassenüberdachungen zu den Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen im Vorgartenbereich für Vordächer und integrierten Fahrradboxen ebenfalls um 3,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen zu dem anschließenden Reihenhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Vordachelementen- und Vorgartenschränken) 0 m beträgt.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Terrassentrennwände mit integriertem Terrassenschrank zu dem anschließenden Reihenhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Terrassentrennwänden- und schränken) 0 m beträgt.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Dachgauben zu dem anschließenden Reihenhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Dachgauben) 0 m beträgt.

4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Besucherstellplätze und Gemeinschaftsmüllstandorte sowie die Technikzentrale nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Vorgartenzonen mit Ausnahme von Vordachelementen mit integrierten Fahrradboxen unzulässig.

5. Zahl der Wohnungen
Es ist höchstens eine Wohnung in einem Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

6.1 Dächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

6.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden, privaten Erschließungsflächen sowie zu den Wirtschaftswegen für angrenzende Eigentümer sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig.

Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

6.3 Die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen darf maximal 1,00 m betragen, so dass die Einsehbarkeit gewährleistet ist. Die Hecken im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie zu den Nachbargrundstücken (an das Plangebiet angrenzend) dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m aufweisen.

6.4 Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind nach der folgenden Pflanzenliste als kleinkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste anzupflanzende Bäume:

Acer platanoides 'Columnare'	säulenförmiger Spitzahorn
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche

Die anzulegenden Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Soweit die Baumscheibe kleiner als 6,0 m² ist, sind geeignete Wurzelbelüftungssysteme einzusetzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

6.5 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB westlich gelegenen rückwärtigen Bereichen der festgesetzten Garagen und Flächen für Stellplätze sind flächig wachsende Bodendecker sowie Sträucher vorzusehen. Hier sind Arten der folgenden Liste zu verwenden oder gleichwertige:

Cornus canadensis	Teppich Hartriegel
Cotoneaster dammeri radicans	Kriechspindel Radicans
Geranium macrorrhizum	Balkan-Storchschnabel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Vinca minor	Kleine Immergrün
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleja davidii in Sorten	Sommerflieder in Sorten
Cornus stolonifera 'Flavimera'	Gelbholz-Hartriegel
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hibiscus syriacus in Sorten	Garten-Eibisch
Pieres floribunda	Lavendelheide
Ribes sanguineum in Sorten	Johannisbeere in Sorten
Weigelia in Sorten	Weigelie in Sorten

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Hecken sind soweit möglich zu erhalten und zu integrieren.

Kennzeichnung

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ging der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbauunternehmen, RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen oder deren Rechtsnachfolger Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 "Anpassungspflicht" und § 111 "Sicherungsmaßnahmen" des Bundesbergbaugesetzes (BBergBG) wird hingewiesen.

Hinweise

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke
- DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Dorsten zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Schutzabstand der Ferngasleitung ist von Bäumen, baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Bei den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen.

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 BauGB mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet.

Von einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme, bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn, zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt Dorsten zu verständigen.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 10.07.2018 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 28. NOV. 2019

Der Bürgermeister
i.V.
(Nils Laubenthal)
Erste Beigeordnete
~~Technischer Beigeordneter~~

Diese Planunterlage vom 18.01.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 28.11.2019

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 28. NOV. 2019

Techn.Dezernat (Nils Laubenthal)
Erste Beigeordnete
~~Technischer Beigeordneter~~

Planungs- und Umweltamt ..... städt. Baudirektor

Tiefbauamt ..... städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.11.19 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 28. NOV. 2019

Der Bürgermeister
i.V.
(Nils Laubenthal)
Erste Beigeordnete
~~Technischer Beigeordneter~~

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ~~18.12.19~~ 17.01.20 auf die Dauer eines Monats vom 17.12.19 bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 21. JAN. 2020

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 12.05.20 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einregung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

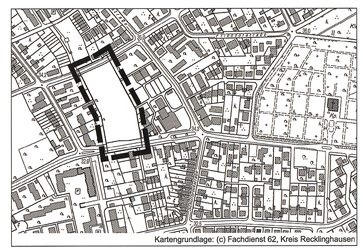
Dorsten, 15. MAI 2020

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 19.05.20 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 25. MAI 2020

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter



Kartengrundlage: (c) Fachdienst 62, Kreis Recklinghausen

STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 254 "Schollbrockstraße / Hellweg"
~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 28

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 (BGBl. I S. 3786)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - **BauO NRW 2018**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.03.2019 (GV. NRW. 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (**Bekanntmachungsverordnung - (BekanntmVO)** 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 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Bestandteile: 2 Blatt:
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 26.11.2019