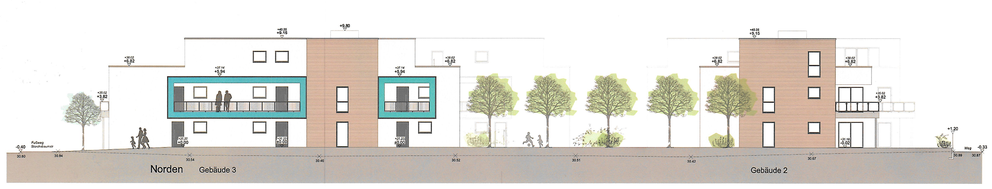
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 278
„Nikolausquartier / Storchsbaumstraße“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 278
„Nikolausquartier / Storchsbaumstraße“



Ansichten des Vorhabens M. 1:200



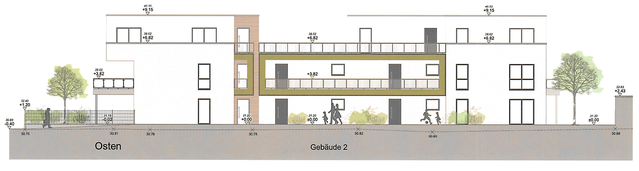












VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.06.2024 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 31.10.2024
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 29.10.2024 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 31.10.2024
gez. Ridder
Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 31.10.2024

Techn. Dezernat gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt gez. Lohmann
städt. Baudirektor

Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 18.06.2024 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 31.10.2024
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 31.10.2024 auf die Dauer eines Monats vom 12.11.2024 bis 13.12.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 17.12.2024
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 4a (3) des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ...12.12.25... vom ...22.12.25... bis ...23.01.26... einschließlich wiederholt öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 28. Jan. 2026
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ...17.06.26... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 24. Juni 2026
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ...10.07.26... nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 13. Juli 2026
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WR — Reine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl — 3

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Gebäudehöhe bezogen in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R — Fußweg / Radweg

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB — 1

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Na — Nebenanlagen

St — Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB und zugleich Abgrenzung einer überbaubaren Fläche gem. 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO

TGa — Tiefgarage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — *Flur 10* Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer — Fahrbahnrand

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

×30.65 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN — Bestandsbaum

Kanaldeckel

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

50° — Dachneigung — 5

SD — Satteldach

Einfriedungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.

2.2 Im Plangebiet ist die Fußbodenoberkante der Gebäude mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße anzuordnen.

2.3 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
Tiefgaragen sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze sowie die entlang der Droste-Hülshoff-Straße festgesetzten Stellplätze.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

4.1 Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Wärmepumpen ist um bis zu 2 m zulässig.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° Neigung mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen sowie Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

5.2 Die Dachflächen der Tiefgarage innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind mit Ausnahme von Terrassen- und Wegeflächen, Flächen für Nebenanlagen und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen extensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

5.3 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

6 GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 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).

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Auf den festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung und im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gem. Pflanzliste (s.u.) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen und gleichwertigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume I. Ordnung – H, 3xv, StU 16/18

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercur robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung – vHei 2Xv:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich als lebende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen und/der Strauchpflanzungen und auch in Kombination mit einem blickdurchlässigen Zaun (nur hinter den Abpflanzungen) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 Meter begrenzt.

Änderungspunkte zur erneuten öffenlichen Auslegung

1. Aufhebung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
2. Aufhebung der Fläche für Reines Wohngebiet im Bereich des vorhabenbesogenen Bebauungsplanes
3. Aufhebung der Geschoßflächenzahl
4. Aufhebung der Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und offene Bauweise im Bereich des vorhabenbesogenen Bebauungsplanes
5. Aufhebung der Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW (Dachneigung und Satteldach) im Bereich des vorhabenbesogenen Bebauungsplanes
6. Aufhebung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
7. Ergänzung Hinweis Bergbau Nr. 6
8. Aktualisierung Hinweis Kampfmittel Nr. 3

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

2. DENKMALSCHUTZ
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Dorsten als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauvorlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

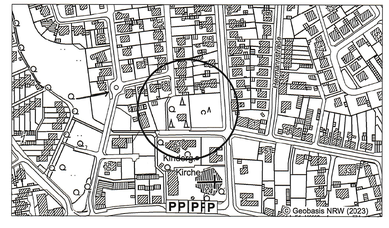
3. KAMPFMITTEL
In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Auf einen Blindgängerverdachtspunkt (Nr. 21165), östlich des Geltungsbereiches innerhalb der Straßentrasse Storchsbaumstraße, wird hier ausdrücklich hingewiesen. Darüber hinaus müssen alle bodeneingreifenden Arbeiten mit der größtmöglichen besonderen Sorgfalt und Obacht vorgenommen werden. Im Falle von nicht erklärlichen Widerständen oder außergewöhnlichen Verfärbungen sind die Arbeiten sofort einzustellen, und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten ist zu informieren.

4. BEPFLANZUNG
Verboten ist die Entfernung, Zerstörung, oder schädigende Veränderungen der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs.1 Nr.21 BauGB geahndet.

5. DURCHWURZELBARE BODENSCHICHT
Verboten ist die Entfernung, Zerstörung, oder schädigende Veränderungen der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs.1 Nr.21 BauGB geahndet.

6. BERGBAU
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Für evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110 ff. BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

7. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 278
„Nikolausquartier / Storchsbaumstraße“

~~ENTWURF~~

~~ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG~~

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 61

Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB sind in lila gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

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 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: WoltersPartner, Coesfeld

Datum:
10.11.2025