Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die in den reinen Wohngebieten - **WR -** nach § 3 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von einer Wohnung je Wohngebäude laut Planeintrag festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Traufhöhe TH (Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes) von 3,50 m nicht überschritten werden darf.

4. Überschreitung der Baugrenze
Treppenhäuser, Erker, Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 BauNVO die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

5. Pflanzgebot/ Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt:
Gehölzpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind mit mindestens 3- reihiger Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Strauchpflanzung) auszuführen. Die Bepflanzung ist in Gruppen vorzunehmen, wobei die strauchartigen Gehölze zu den Reihen versetzt und mit Pflanzlücken anzuordnen bzw. mit einem Deckungsgrad von 70 % anzuordnen sind. Zu pflanzen sind einheimische Sträucher (2x verpflanzt, je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150), nach Pflanzliste. Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden, bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

6. Kompensation
Das Biotopwertdefizit von 1198 Wertpunkten ist planextern im Kompensationsflächenpool Rhade „Wellbruch-Erle" der Stadt Dorsten auszugleichen. Es erfolgt die Umwandlung von Acker zu Extensiv-Grünland auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rhade, Flur 9, Flurstück 122.

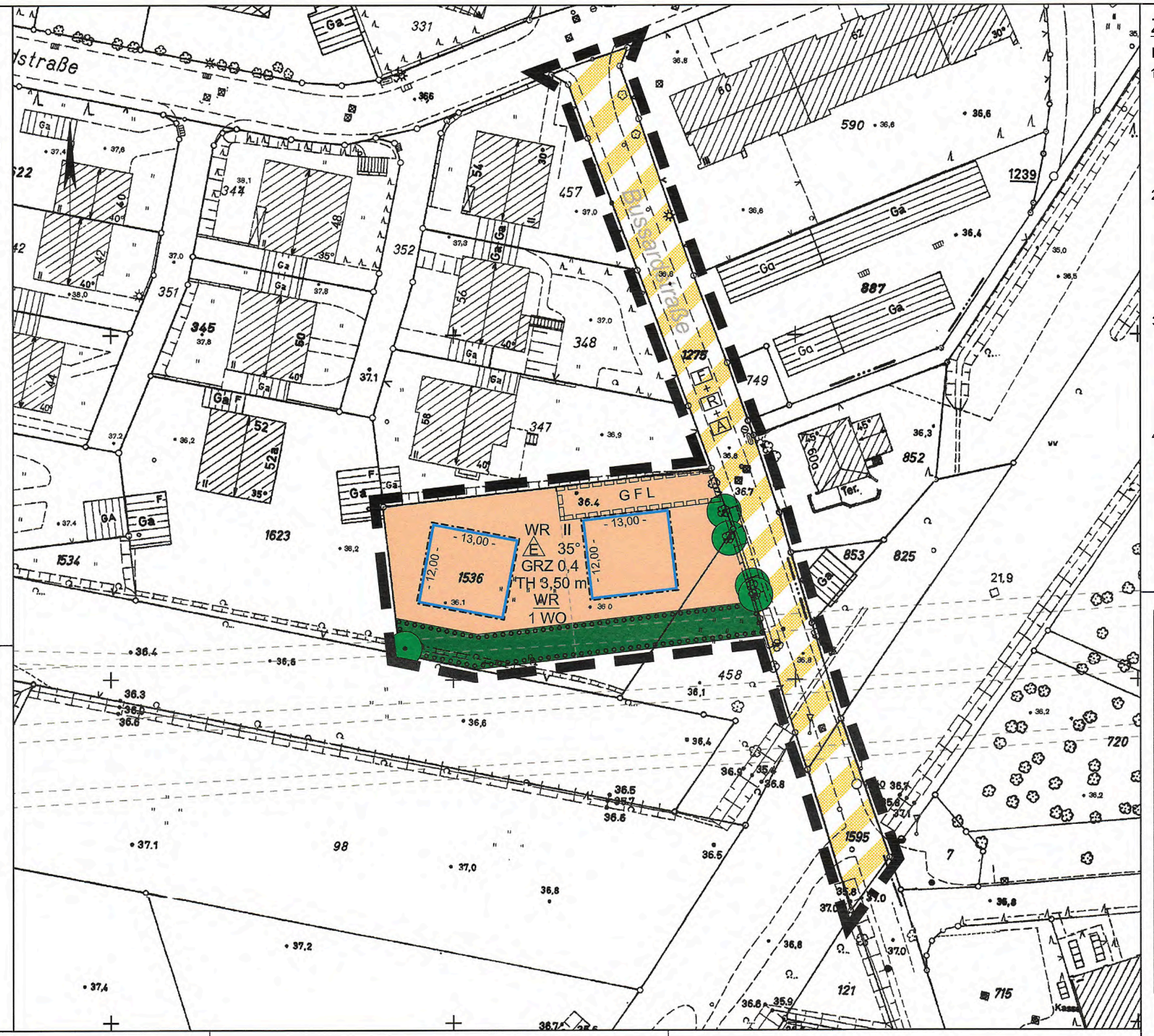
Hinweise

1. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung und 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. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW geahndet. Bei den Bauvorlagen ist bei Baugrundstücken mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB der Nachweis der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erbringen. Die Fällung von Bäumen hat nur außerhalb der bekannten Brut- und Quartierzeiten baumhöhlenbewohnender Fledermäuse und Vögel zu erfolgen.
2. Auf die Anforderungen der Wasserschutzzone IIIC und damit auf den im Untergrund befindlichen „Bottroper Mergel" wird hingewiesen. Dieser darf in keiner Weise angebohrt oder durchteuft werden.
3. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, - Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung archäologischer Bodendenkmälern - wird hingewiesen.
4. Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

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*	l; 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
Grau-Weide	*Salix cinerea*	s; f
Ohr-Weide	*Salix aurita*	s - l; f
Sal-Weide	*Salix caprea*	s - l; 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



Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)
- WR — reines Wohngebiet
- WR / 1 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen - s. textl. Fests. Nr. 2 -

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- TH 3,50 m — Traufhöhe in m - s. textl. Fests. Nr. 3 -

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- E — Einzelhäuser

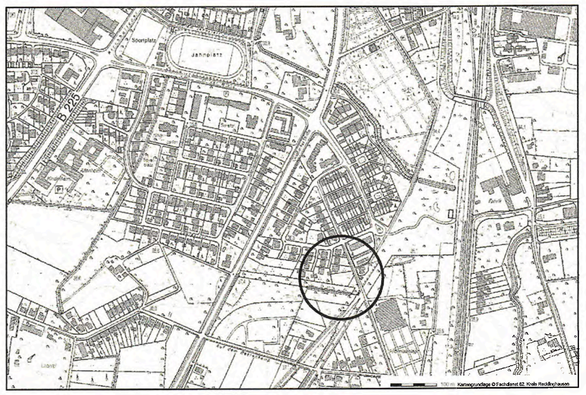
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Fußweg
- R — Radweg
- A — KFZ Anlieger

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- p — private Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - s. textl. Fests. Nr. 5 -

7. Sonstige Festsetzungen
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)
- 35° — Dachneigung



Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 17.09.2013 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In der Miere" beschlossen.

Dorsten, 04. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 28.07.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 03.03.2015
Dipl.-Ing. W. Ridder
Stadtvermessungsamtsrat
~~Stadtvermessungsamtsrat~~

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 04. MRZ. 2015
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter
Planungs- und Umweltamt
städt. Baudirektor
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 10.02.2015 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 04. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Die 5. Änderung dieses Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 06.03.15 auf die Dauer eines Monats vom 13.03.15 bis 13.04.15 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 14. APR. 2015
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 17. JUNI 2015 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~- in der durch Eintragung geänderten Fassung -~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 18. JUNI 2015
Bürgermeister

Die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 22.06.15 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 03. JULI 2015
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Stadt Dorsten

Bebauungsplan Dorsten Nr. 2
"In der Miere"
5. Änderung (Erweiterung)
~~Entwurf~~

Ausfertigung 1.
Maßstab 1: 500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 57

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW, S. 294)

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 03.02.2015 (GV. NRW, S. 208)

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. 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

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 05.08.2009 (GV. NRW, S. 442, ber. S. 481)

Bestandteile: 1
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Blatt: 1
Datum: 20.02.2015
Bearbeitung: Stadt- und Rgionalplaner
Dipl.- Ing. Gregor Baumeister