# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(P) private Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrt

Einfahrtbereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Anzupflanzender Einzelbaum

Zu erhaltender Einzelbaum

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

L1 — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen und Entsorger

L2 — Leitungsrecht zu Gunsten einer Bebauung an der Gladbecker Straße (Gem. Dorsten, Flur 57, Flurstück 95) für Entsorgungsleitungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

## Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)

xxx xxx — Begrenzung einer Schallschutzzone siehe textl. Kennzeichnung Nr. 4

# 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 |

## mittel- und kleinkronige Baumarten II. Ordnung

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn |
| *Betula pendula* | Sand-Birke |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus padus* | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| *Sorbus aria* | Mehlbeere |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |
| *Crataegus laevigata* | Rotdorn |

## Sträucher

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus laevigata* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Euonymus europea* | Pfaffenhütchen |
| *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

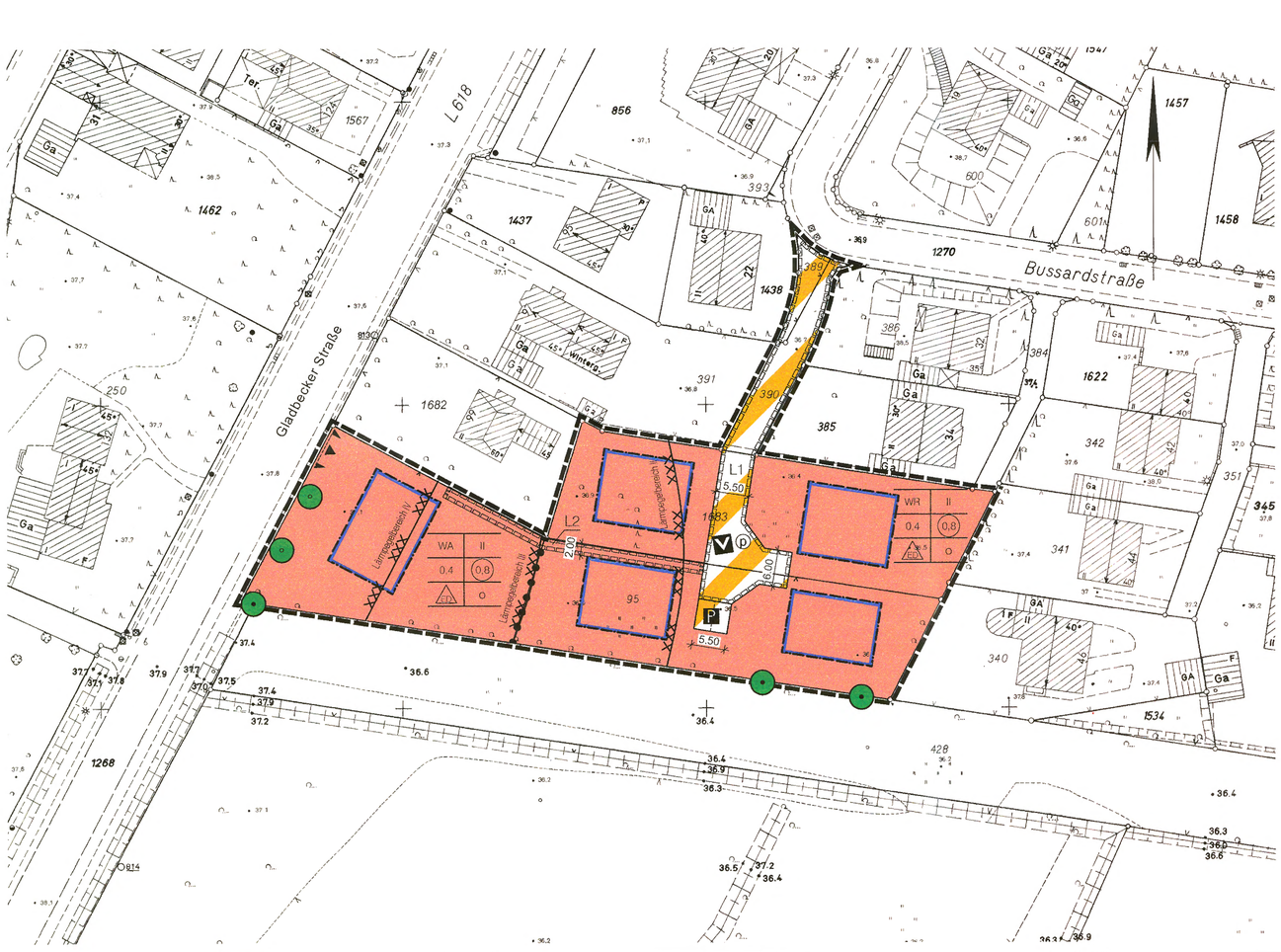
alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher

# Textliche Festsetzungen:

1. Art der bauliche Nutzung:
   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemeine Wohngebiete – WA - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für reine Wohngebiete – WR - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Höhe der baulichen Anlagen:
   In den Wohngebieten darf der oberste Abschluss eines Gebäudedaches über dem höchsten Punkt der nahe liegendsten öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche folgendes Maß nicht überschreiten:
   a) Flachdach: 7,00 m
   b) geneigte Dächer: First 10,50 m
3. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5,50 m bis zur Verkehrsfläche freizuhalten.
4. In den mit Lärmpegelbereich II, III oder IV gekennzeichneten Schallschutzzonen müssen die Umfassungsbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" einhalten.
5. Entlang der Gladbecker Straße sind 2 großkronige Bäume I. Ordnung (gemäß Pflanzenartenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
6. Zwischen Änderungs-Planbereich und der südlich angrenzenden Grünfläche werden drei als dauerhaft zu erhaltende und zu pflegende, bestehende Einzelbäume festgesetzt.

# Empfehlungen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sollte beim Baufeld zur Gladbecker Straße bei der Wohngrundrissgestaltung schutzbedürftige Räume im schallabgewandten Gebäudeteil angeordnet werden. Schlafräume können über geöffnete Fenster der Ostfassade belüftet werden. Sind Schlafräume ausschließlich über Fenster der Nord-, Süd - oder Westfassade zu belüften, sind fensterunabhängige Raumbelüftungssysteme vorzusehen.




# VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.02.2014 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Dorsten, 04. MRZ. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 10.09.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 04.03.2014
Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 04. MRZ. 2014
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor

Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.02.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 04. MRZ. 2014
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 ...17. 03. 14... auf die Dauer eines Monats vom ...2. 5. 04. 14... bis ...2. 5. 04. 14... einschließlich öffentlich ausgelegen.

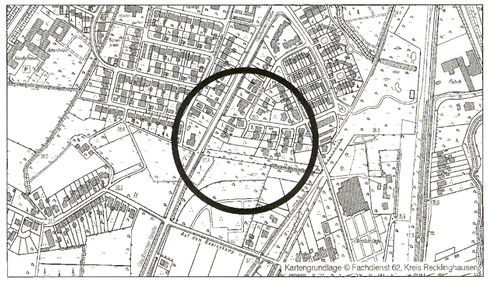
Dorsten, 29. APR. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ...27. 08. 14... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 01. SEP. 2014
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ...05. 09. 14... nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 08. SEP. 2014
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter




# STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 2
"In der Miere"
6. Änderung

~~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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

**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 Blatt
Zu dieser Änderung des Bebauungsplanes gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 25.02.2014
Bearbeitung/gez.: Architekturbüro Risthaus