

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, die Baugrenzen bzw. Baulinien maximal 3,0 m überschreiten. Zur Straßenbegrenzungslinie sind jedoch mindestens 3,0 m Abstand einzuhalten.

2. Die Außenwände der Gebäude sind nur als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot und braun zulässig.

3. Mindestens 25 % der Gebäudefassaden ohne vergiebte Flächen sind mit Spalierobst, Efeu, Wein o.ä. Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

4. Die geneigten Dächer sind mit naturroten oder braunen Dachpfannen einzudecken. Diese Vorschrift gilt nicht für Dächer oder Dachteile, die der Nutzung von Solarenergien dienen.

5. Sockel - Oberkante Erdgeschoßfußboden - sind nur bis 0,80 m über angrenzende Erschließungsfläche - gemessen im Bereich des Gebäudeeinganges - zulässig.

6. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen an den Gebäuden mindestens bis auf 0,80 m unterhalb der Sockelhöhe aufzufüllen.

7. Drempel sind nur bis 0,70 m Höhe - gemessen an der Außenfassade von einer waagerechten Linie Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - zulässig.

8. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder Giebelgauben mit einer der im Baugebiet festgesetzten Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und/oder der Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf maximal nur ein Drittel der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten und Traufe bzw. Hauptdachfirst muß mindestens - gemessen in der Dachneigung - 1,20 m und zum Ortgang hin 2,0 m betragen.

9. Garagen sind nur in massiver Bauart mit Flachdächern zulässig. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

10. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 m³ umbauten Raum gemäß § 62 BauO NW und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.

11. Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke, wie z. B. Rasenlochsteinen, offenfugig gepflasterten Steinen oder wassergebundener Decke, auszuführen.

12. Bei Stellplatzanlagen sind auf je 4 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen und zu erhalten.

13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur bis 0,90 m Höhe zulässig; als lebende Hecken jedoch bis 0,80 m Höhe. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind nur völlig eingegrünte Einfriedigungen zulässig; diese Vorschrift gilt nicht für Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 3,0 m. Bei Heckeneinfriedigungen muß der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mindestens 0,60 m betragen.

14. Die festgesetzten Baumstandorte sind mit Hainbuchen (Hb) und Stieleichen (StEi) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind nicht anrechenbar für Stellplatznachweis.

15. Auf jeden Baugrundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

16. Die zu begrünenden Flächen sind mit mindestens 60 %igem Anteil mit Pflanzen aus der Pflanzenartenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

17. Das Niederschlagwasser von Dächern, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Wenn jedoch gutachterlich nachgewiesen wird, daß die Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, darf auf Antrag das Niederschlagwasser in die städtische Kanalisation geleitet werden.

18. Dem Bauantrag ist ein Gartenplan im Maßstab 1 : 100, in dem Aussagen über die Flächennutzung und die Bilanzierung der Flächenaufteilung enthalten sind. Insbesondere sollen folgende Punkte näher erläutert werden:

   - Wege, Plätze und Terrassen mit der Versiegelungsart
   - Einfriedigungen, Hecken
   - Art und Standort der Solitärbäume
   - Nachweis über die Versickerung des Niederschlagwassers
   - Lage der Zisternen bei der Regenwassernutzung
   - Wandbegrünungen
   - Möglichkeiten der privaten Kompostierung
   - zur Verwendung kommende Pflanzen (Pflanzenlisten).

19. Die mit dieser Signatur XXXXXXXXXX in den öffentlichen Grünflächen umrandeten Bereiche und die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Ausgleichsflächen in Höhe von 80 % für private Erschließungsflächen und Anlagen und 20 % für öffentliche Erschließungsanlagen, Spielplätze, Fuß- und Radwege.

20. Im Bebauungsplangebiet wird der Orientierungswert nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bis zu 11 dB überschritten. Für Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauO NW sind besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die diese durch Einzeluntersuchungen noch genau zu ermittelnden Überschreitungen auffangen.

Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventueller notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der Ruhrkohle Westfalen AG/Ruhrkohle Niederrhein AG Herne Kontakt aufzunehmen.

Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

1. Schadstofffreie Baustoffe zu verwenden, deren Herstellung mit geringem Energieaufwand und auch weitgehend schadstofffrei erfolgt,

2. durch besondere Wärmedämmung, Wärmespeicherung, sonnenenergienutzung mit Solarsystemen usw. den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren,

3. das Regenwasser von Dächern als Brauchwasser zu nutzen; für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche ein Speichervolumen von 4 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen, wie Zisterne u. ä., vorzusehen,

4. unnötige Versiegelung von Flächen zu unterlassen; Flächen, die befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen; das hat positive Auswirkungen für:

   a) den natürlichen Wasserkreislauf
   b) die Filterung des Wassers durch den Boden
   c) die Bildung von Grundwasser
   d) die Bildung von pflanzenverfügbaren Wasser.

Die vorgenannten Empfehlungen sind nur einige wenige Beispiele; weitere Informationen sind der einschlägigen Literatur zu entnehmen bzw. von den jeweiligen Fachleuten zu erfragen. Außerdem wird eine Beratung zur ökologischen Bebauung der Grundstücke mit der Stadtverwaltung Dorsten angeboten.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08.07.1992 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 14.10.1994

S.

gez. Ritter — gez. Schroer
Bürgermeister — Ratsherr

Diese Planunterlage vom 17.12.1992 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 09.11.1994

S.

gez. Rojahn
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den

Techn. Dezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter

S.

Planungsamt gez. Gläßner
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Schmidt
Städtischer Baurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 16.03.1994 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 14.10.1994

S.

gez. Ritter — gez. Schroer
Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.11.1994 auf die Dauer eines Monats vom 05.12.1994 bis 05.01.1995 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 06.01.1995

Der Stadtdirektor
i. V.

S.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 08.03.1995 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch Satzung beschlossen Eintragung geänderten Fassung - als

Dorsten, den 09.03.1995

S.

gez. Fragemann — gez. Schroer
Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Er ist daher gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 Bau GB- Maßnahmen G nicht gem. § 11 Abs. 1 Bau GB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Der Bebauungsplan ist am 4.03.1995 nach § 12 des Bau GB ortsüblich mit Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 08.06.1995

S.

Bürgermeister
Der ~~Stadtdirektor~~
i.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Pflanzenartenliste

1 **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
in den feuchteren Bereichen
(Alnus glutinosa, Schwarz-Erle)

2 **Baumarten II. Ordnung**

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Populus tremula, Zitterpappel
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Obstgehölze:
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuß u. a.

3 **Kletterpflanzen für Wandbegrünungen:**

Clematis vitalba, Waldrebe
Clematis montana, Berg-Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter-Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
Lonicera henryi, Henrys-Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachsenes Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich

4 **Straucharten für freiwachsende oder geschnittene (x) Hecken:**

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Caragana arborescens, Erbsenstrauch
Carpinus betulus, Hainbuche (x)
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn (x)
Crataegus oxyacantha, Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Hülse
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster (x)
Lonicera periclymenum, Waldgeißblatt
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus catharticа, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus idaeus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Salix cinerea, Grauweide
Salix repens "argentea", Kriech-Weide
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Syringa vulgaris, Gartenflieder
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

5 **Arten der Ersatzgesellschaft Heide und Immergrüne**

Buxus sempervirens, Buchsbaum
Calluna vulgaris, Sand-Heide
Erica tetralix, Glockenheide
Ilex aquifolium, Stechpalme
Juniperus communis, Wacholder
Taxus baccata, Eibe

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II-V Zahl der Vollgeschosse Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,5) Geschoßflächenzahl
- 9,0 Baumassenzahl
- BM 1000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH - Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OKFE Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19.....)

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

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- GH Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- FZ Fußgängerzone
- R Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 Bau GB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität (Ortsnetzstation)
- Gas

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Grünflächen
- Ö Öffentliche Grünflächen
- P Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bolzplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

- Anzupflanzender Einzelbaum
  Hb Hainbuche, StEi Stieleiche
  Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Flächen für Unterflurgaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterflurgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten Bauräume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- G Gehrecht zu Gunsten
- F Fahrrecht zu Gunsten } der Anlieger
- L Leitungsrecht zu Gunsten
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- 57/48 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag -/Nachtwertes in dB(A)), siehe textliche Festsetzung Nr.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
i. V. mit § 81 (4) BauO NW)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 35° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Passage- Mindesthöhe 2,50 m i. L.
- Arkade- Mindesthöhe 2,50m i. L.
- Auskragungen- Mindesthöhe .....m i. L.
- Mauer- Höhe..... (§ 10 Bau O NW)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- SW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgesetzt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Straßenverkehrsflächen festgesetzt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom .....)
- Flächen für Bahnanlagen
- Ü Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Oberirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen
- Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- Mk Mülltonnensammelstelle
- Geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen.
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- H Omnibushaltestelle
- 57/48 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag / Nachtwertes in dB (A)), siehe textlichen Hinweis Nr.
- Bäume

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 31
„In der Miere - Nordost"

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG Dorsten
FLUR 54 55 57

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung- (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

Bestandteile : 1 **Blatt** — **Blatt :**
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung (Legende vom 27. Mai 1993)