ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

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

G — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

F — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (s. textl. Festsetzungen Nr. 3)

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

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NW)

SD — Satteldach

z.B. 35° — Dachneigung

Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

Geplante Begrenzungslinien (z.B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)

Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm betragen (gemessen von OK öffentl. Verkehrsfläche im Bereich des Gebäudeeingangs bis OK Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe).
2. Bei der mit IIh festgesetzten Bauweise darf der Traufpunkt (Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaussenkante mit der Oberkante Dachhaut) maximal auf einer Höhe von 3,90 m über Erdgeschossfertigfussboden liegen.
3. In den gekennzeichneten Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sowie genehmigungsfreie Gebäude bis 30 cbm umbauten Raum gem. § 65 BauONW, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze, sowie Rampen zu Kellergaragen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Mülltabstellplätze und deren Einfriedungen. Sonstige Einfriedungen sind bis 1,00 m Höhe als lebende Hecke zulässig.
4. Stellplätze, sowie Wege und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke, z.B. Rasenlochsteine, offenfugige gepflasterte Steine oder wassergebundene Decke, auszuführen.
5. Garagen sind mit Flachdach auszuführen und die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
6. Doppelhäuser, Gebäude als Teile von Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen müssen sich jeweils im wesentlichen in folgenden Punkten entsprechen: -Überdeckung der Grenzwände; -Bautiefe; -Gebäudevolumen; -Traufhöhe bzw. Gesamthöhe; Dachform und Dachneigung; Aussenwand sowie Dach in Material und Farbe.
7. In allen Nicht-Vollgeschossen darf die Drempelhöhe max. 0,50 m betragen. Die Drempelhöhe bemisst sich aus der gedachten senkrechten Verlängerung der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.
8. Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossigen Gebäuden im Bereich des 1. Dachgeschosses zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf max. nur 1/3 der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
9. Wintergärten -im bauordnungsrechtlichen Sinne- dürfen die hintere Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten.
10. Die mit "a" gekennzeichneten Garagen sind den Mittelhäusern in dem gleichnamig gekennzeichnetem Baufeld zuzuordnen.

HINWEISE

1. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
2. Um das entstehende Biotopwertdefizit gemäß Eingriffsbeurteilung von 238 Punkten vollständig auszugleichen wird außerhalb des Plangebietes eine Teilfläche von 119m² der Gahlener Straße entsiegelt gemäß Erschließungsvertrag vom 25.02.2005

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am .....20.07.2004..... nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 06.07.2005

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Diese Planunterlage vom .....02.02.2004.....entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 05.07.2005

S.

gez. Wrobel
städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 06.07.2005

Planungsbüro gez. Rainer Thieken
Planverfasser

S.

Techn. Dezernat gez. Gläßner
Stadtbaurat

Planungs- und Umweltamt gez. Lohse
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 27.06.2005 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 06.07.2005

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 11.07.2005 auf die Dauer eines Monats vom 19.07.2005 bis 19.08.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 22.08.2005

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ..14.12.2005..... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 19.12.2005

S.

gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 20.12.2005 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 22.12.2005

S.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat





STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 4 "Hardtstraße West" 1. Änderung

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur: 63

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (*BGBl.* I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (*BGBl.* I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (*BGBl. I S. 58*)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), *zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)*

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), *zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)*

Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW S. 744)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht **Bekanntmachungsverordnung - (Bekannt VO)** vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516 i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.5.2003 (GV.NRW. S.255), *zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 332)*

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), *zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3220)*

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1999 (GV.NRW.S. 602) *zuletzt geändert dur Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S. 408)*

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 30.06.2005

Planungsbüro: Dipl.-Ing. Rainer Thieken, Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten