TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm betragen (gemessen von OK unmittelbar angrenzender Erschließungsfläche 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), sowie Rampen zu Kellergaragen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Stellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Einfriedungen. Sonstige Einfriedungen sind hier bis 1,00 m Höhe als lebende Hecke zulässig.
4. Private Stellplätze, sowie Wege und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke, z.B. Rasenlochsteine, offenfugige gepflasterte Steine oder wassergebundene Decke, auszuführen. Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen (GFL 1 und GFL2) sind mit Betonverbundsteinen zu befestigen bzw. zu asphaltieren und an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
5. Garagen sind mit Flachdach auszuführen und die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
6. Doppelhäuser, Gebäude als Teile von Hausgruppen 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.

HINWEISE

1. Um das entstehende Biotopwertdefizit gemäß Eingriffsbeurteilung von 658 Punkten vollständig auszugleichen, wird durch Regelung mittels städtebaulichem Vertrag eine 80 m² große Teilfläche der Gahlener Straße entsiegelt sowie eine planexterne Kompensationsfläche mit einer Größe von 200 m² im Kompensationsflächenpool Rhade auf dem Flurstück 69, Flur 6, angelegt.
2. 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.

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

IIh — Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung siehe textl. Festsetzung Nr. 2

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Günflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

(ö) Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

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

G1 — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Dorsten / der Allgemeinheit

F1 — Fahrecht zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Dorsten / der Allgemeinheit

L1 — Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger / Versorger und der Stadt Dorsten

G2 — Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

F2 — Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

L2 — Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger / Versorger

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

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

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 02.03.2007 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich erneut bekanntgemacht worden. Diese Bekanntmachung ersetzt die Bekanntmachung vom 09.02.2007.

S.

Dorsten, 05.03.2007

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 02.05.06 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

S.

Dorsten, 08.09.2006

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

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

S.

Dorsten, 08.09.2006

gez. Wrobel
städt. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 08.09.2006

Planungsbüro
Planverfasser

S.

Techn.Dezernat gez. Gläßner
Stadtbaurat

Planungs- und Umweltamt gez. Lohse
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Peine
~~städt. Baudirektor~~

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 22.08.2006 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

S.

Dorsten, 08.09.2006

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 19.09.2006 auf die Dauer eines Monats vom 26.09.2006 bis 26.10.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

S.

Dorsten, 27.10.2006

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 13.12.2006 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

S.

Dorsten, 15.12.2006

gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

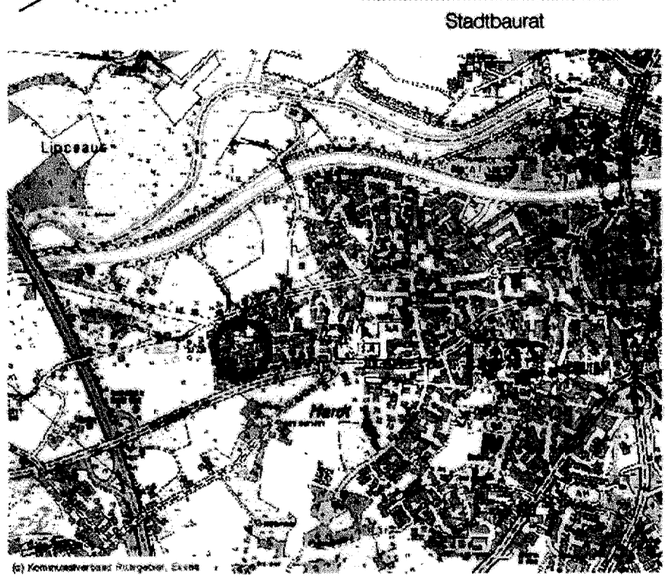
Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 09.02.2007 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

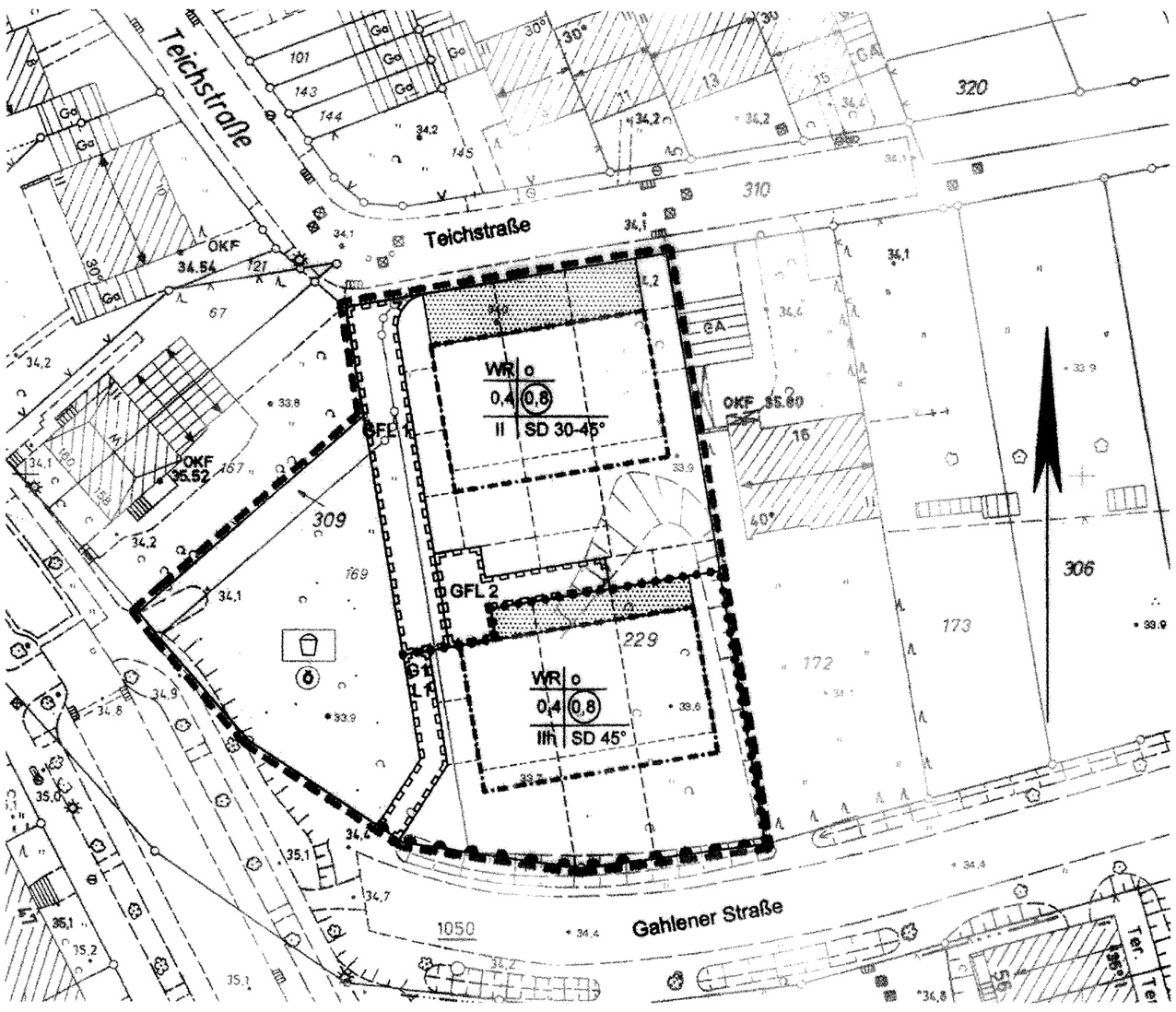
S.

Dorsten, 12.02.2007

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Gläßner
Stadtbaurat





STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 4
"Hardtstraße West"
2. Änderung ~~-Entwurf-~~

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung: Dorsten
Flur: 63

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes (BGBl. I, S. 1818) vom 21.06.2005

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)

Bestandteile: 1 Blatt

Blatt: 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung einschl. Umweltbericht

Datum: 03.08.2006

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