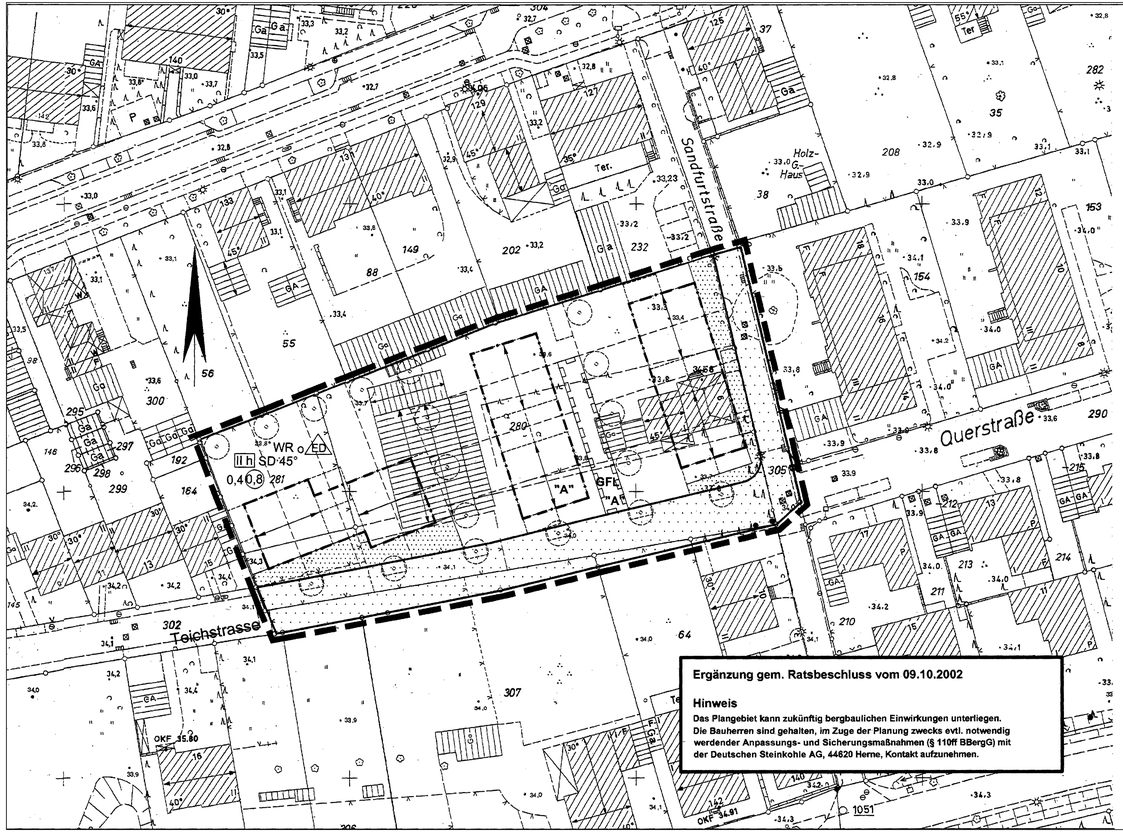


Textliche Festsetzungen

1. Bei der mit II h 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.

2. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm betragen (gemessen von OK öffentl. Verkehrsfläche im Bereich des Gebäudeeingangs bis OK Erdgeschoss-Fertigfussboden).

3. In den 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. Notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge, Fahrrad- und Müllabstellplätze, sowie Einfriedungen bis 1,00 m Höhe sind ausgenommen.

4. Doppelhaushälften, 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.

5. Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

6. Wintergärten - im bauordnungsrechtlichem Sinne- dürfen die hintere Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

7. Stellplätze, sowie Wege und Zufahrten sind nur mit einer wasserdurchlässigen Decke -z.B. Rasenlochsteine, offenfugig gepflasterte Steine oder wassergebundene Decke- auszuführen.

8. Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum (3x v., m. Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Entlang der Teichstraße sind sechs großkronige, heimische Laubbäume I. Ordnung mit Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumart wird Spitzahorn (Acer platanoides `Cleveland`) empfohlen.

Empfehlung

1. Entlang der Grundstücksgrenze wird die Anlage einer Hecke empfohlen. Die Hecke sollte als 1-reihige Pflanzung mit mind. 4 einheimischen Laubhölzern pro Meter angelegt werden. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von Carpinus Betulus (Hainbuche) mit folgender Qualität: Heckenpflanze, 2x v, o. Ballen, h= 80 - 100 cm.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

II h Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbegrenzung)

0,4 Grundflächenzahl

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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen

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

G Gehrecht zu Gunsten der Anlieger "A"

F Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger "A"

L Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger "A"

Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

SD Satteldach

z.B. 45° Dachneigung

Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

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

Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

Aufteilung der Garagen-, Stellplatz- und Parkplatzflächen

Anzupflanzender Einzelbaum (siehe Textl. Fests. Nr. 8 + 9)

Verfahrensnachweis

Die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 21.06.2002 in der Zeit vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 02.08.2002

S.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 09.10.2002 nach §10 Abs.1 des BauGB die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Dorsten, 04.11.2002

S.

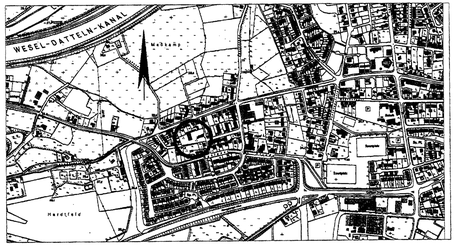
gez. Lütkenhorst
Bürgermeister

Die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 15.11.2002 nach §10 Abs.3 des BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 18.11.2002

S.

gez. Gläßner
Stadtplaner



STADT DORSTEN

Bebauungsplan Dorsten Nr. 4
"Hardtstraße West"

4. vereinfachte Änderung

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 63

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 Nr. 3 vom 22.01.1991)

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 09.05.2000 (GV. NRW. S.439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2032), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S.245)

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Blatt: 1
Datum: 28.05.2002
Bearbeitung: Vo