

Textliche Festsetzungen

1. Sockel-Oberkante Erdgeschoßfußboden - sind nur bis 0,60 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche - gemessen im Bereich des Gebäudeeinganges im Erdgeschoß - zulässig.

2. Dachflächenfenster sind nur bis zu 1 m² zulässig.

3. Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen sind Dachgauben oder Dacheinschnitte nur in dem nach der BauO NW berechneten unteren Geschoß/Vollgeschoß des Dachraumes zulässig.

4. Im WA-Gebiet sind die Gebäude in den jeweiligen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einheitlich zu gestalten (z. B. Dachform, -neigung und -überstände; Drempelhöhen; Dachaufbauten; Sockelhöhen; Dacheinschnitte).

5. Die Fassaden der Vollgeschosse sind nur als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot, rotbraun und braun zulässig.

6. Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen sind in Material und Farben einheitlich auszuführen.

7. In zusammenstehenden Gruppen sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, genehmigungsfreie Gebäude bis zu 30 m³ umbautem Raum gem. § 65 BauO NW, Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und überdachte Fahrradabstellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) nicht zulässig.

9. Zwischen dem Zeichen xxx xxx und der K 55 (Lippramsdorfer Straße) wird der Orientierungswert für WA-Gebiete überschritten. In dieser Schallschutzzone sind deshalb für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NW besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, daß die durch Einzeluntersuchungen zu ermittelnden Überschreitungen aufgefangen werden.

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen nur bis 0,30 m Höhe zulässig; als lebende Hecke jedoch bis 0,80 m Höhe. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind nur völlig eingegrünte Einfriedungen zulässig, diese Einfriedungen sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig; diese Vorschrift gilt nicht für Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 5,0 m. Bei Heckeneinfriedungen muß der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsflächen mind. 0,60 m betragen.

11. Der Versiegelungsanteil ist auf 15 % ohne die Gebäude, öffentlichen Gehwege und an den Straßen gelegenen Parkbuchten zu begrenzen. Die Flächen sind im Gartenplan zu kennzeichnen und den Bauvorlagen beizufügen.

12. Entlang der Lippramsdorfer Straße, des Schluerweges und des Weges, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden begrenzt, sind insgesamt mindestens 21 hochstämmige Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen in den zugeordneten Stellplätzen sind anrechenbar.

13. Entlang des Fuß- und Radweges an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind insgesamt 11 hochstämmige Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

14. Auf jedem Baugrundstück sind je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Solitärbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum der Pflanzenartliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

15. Mind. 20 % der Baugrundstücksfläche ist zu bepflanzen. Je 30 m² Pflanzfläche sind ein Heister und 20 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzanteil verringert bzw. erhöht sich gemäß des rechnerischen Mengenanteils. Die Pflanzung ist mit Leitgehölzen aus Pflanzen der Pflanzenartenliste herzustellen. Sonstige vorgeschriebene Pflanzungen sind anrechenbar. In dem festgesetzten Bereich "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind anteilig auf je 30 m² ein Heister und 20 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gehölzanteil verringert bzw. erhöht sich gemäß des rechnerischen Mengenanteils. Die Pflanzung ist mit Leitgehölzen aus Pflanzen der Pflanzenartenliste herzustellen. Baumpflanzungen von Bäumen 2. Ordnung in diesem Bereich sind auf die Baumpflanzungen von Pkt. 14 anrechenbar.

16. Bei Stell- und Parkplatzanlagen sind auf je vier Stell- bzw. Parkplätzen ein hochstämmiger Laubbaum aus den Arten der Pflanzenliste mit einem Umfang von mind. 20 cm gemessen in 1 m Höhe und einer mind. 10 m²-Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auf die unter Pkt. 12 geforderten Baumpflanzungen anrechenbar.

17. Wegeflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer dauernd wasserdurchlässigen Decke wie z. B. Rasenlochsteinen, offenfugig gepflasterten Steinen - Fugenbreite mind. 2,0 cm - oder wassergebundener Decke auszuführen.

18. Den Bauvorlagen ist ein Gartenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem Aussagen über die Flächennutzung und eine Bilanzierung der Flächenaufteilung enthalten sind, insbesondere sollen folgende Punkte näher erläutert werden:

- Wege, Plätze und Terrassen mit Versiegelungsart
- Einfriedungen, Hecken
- Bepflanzung einschließlich detaillierter Pflanzliste
- Lage möglicher Zysternenanlagen bei Regenwassernutzung
- Hinweise zu Lebensbereichen, Lebensraumtypen
- Angabe des Standortes für Kompostplatz

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 Solarsystem usw. den Energieverbrauch erheblich zu reduzieren.

8. Das Regenwasser von Dächern als Brauchwasser zu nutzen; für jede Wohneinheit oder 100 m² Wohnflächen ein Speichervolumen von 4,0 m³ und zur Gartenbewässerung Vorratseinrichtungen wie Zysternen o. ä. vorzuschen.

4. Unnötige Versiegelung von Flächen zu unterlassen.
Die v. g. 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.

Pflanzenartenliste

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze: Apfel, Birne, Pflaume, Sauerkirsche, Walnuß

Straucharten:

Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxacantha	Weißdorn
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am 23.06.98 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 24.06.98
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 18.11.1997 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 30.06.98
(Dipl.-Ing. Rojahn)
St. Obervermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 24.06.98
Techn. Dezernat
Erster Beigeordneter

Planungsamt
Stadtplaner

Tiefbauamt
stadt. ~~Baudirektor~~ Rat

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am 23.06.98 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 24.06.98
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.1998 auf die Dauer eines Monats vom 13.07.1998 bis 13.08.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 14. Aug. 1998
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 30.09.1998 nach §10 Abs.1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen

Dorsten, den 05. Okt. 1998
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 15.01.1999 nach §10 Abs.3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 19. Jan. 1999
Der Bürgermeister
i.V.
Erster Beigeordneter

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
- (III) — 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 BauGB) 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
- DH — 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 BauGB)

- 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 BauGB)

- 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 Abfall - und Abwasserbeseitigung,
einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

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

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

- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 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 BauGB)
- Bäume, Sträucher, sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 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 überbaubaren Grundstücksflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Gehrecht zu Gunsten
- F — Fahrrecht zu Gunsten
- 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 BauGB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- xxx xxx — Begrenzung einer Schallschutzzone
- siehe textliche Festsetzung Nr. .....
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

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

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

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Nachrichtliche Darstellungen

- Geplante Stellung der baulichen Anlagen
- (3) — Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungsfinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen,
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- H — Omnibushaltestelle
- geplante Bäume

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 52
„Ortskern Lembeck"
1. Änderung

1. AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500
GEMARKUNG Lembeck
FLUR 30, 32

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S.137)

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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW S. 218 /SGV NW 232) berichtigt GV NW S.382

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 /SGV NW 2032) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1998 (GV NW S.124)

Bestandteile : 1 **Blatt** — **Blatt :**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung — (Legende vom 01.04.1998)