VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 28.11.86 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 10. JUNI 1992

Bürgermeister Ratsherr

Diese Planunterlage vom 31.05.89 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 09. JUNI 1992

Techn. Dezernat Erster Beigeordneter

Planungsamt Stadtplaner

Tiefbauamt Städtischer Baudirektor

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 05.10.91 diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 10. JUNI 1992

Bürgermeister Ratsherr

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10.92 auf die Dauer eines Monats vom 15.11.92 bis 15.12.92 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 03.08.92

Der Stadtdirektor

Erster Beigeordneter Ratsherr

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 17.11.92 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der durch Entregung geänderten Fassung als Satzung beschlossen.

Dorsten, den 24.11.92

Bürgermeister Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches dem Regierungspräsidenten Münster angezeigt worden. Mit Verfügung vom 26.05.1993 Az: 35.21-5206-22/93 hat der Regierungspräsident Münster keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Münster, den 26.05.1993

Der Regierungspräsident
In Vertretung

Die Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 26.05.1993 Az: 35.21-5206-22/93 über den Hinweis auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 25.06.1993 nach § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Stadtdirektor

Erster Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den max. (II)-geschossig Satteldach 50° festgesetzten Baugebieten ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) unzulässig.

3. Garagen sind nur in massiver Bauart mit mindestens 15° und maximal 45° geneigten Dächern zulässig; als Pultdach jedoch nur, wenn die der Traufenseite gegenüberliegende Dachkante auf ganzer Länge an den Hauptbaukörper anschließt. Diese Dachformen gelten nicht, wenn gestalterische Bindungen durch vorhandene Garagen oder Garagenhöfe mit Flachdächern bestehen. Flachdächer sind zu begrünen. In Gemeinschaftsanlagen und zusammenstehenden Gruppen sind die Garagen in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

4. Sockel- und Drempelhöhen
4.1 Sockel - Oberkante Erdgeschoßfußboden - sind nur bis 1,00 m Höhe über angrenzender Straßenverkehrsfläche - gemessen im Bereich des Gebäudeeinganges - zulässig. Bei Gebäudeunterkellerungen wird, um Schäden aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände zu verhindern, darauf hingewiesen, daß ev. besondere Dichtungsmaßnahmen erforderlich sind.
4.2 Drempel sind nur bis 0,60 m Höhe zulässig.

5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
5.1 Bei Dachneigungen unter 40° sind Dachaufbauten unzulässig. Bei den übrigen Dachneigungen sind Dachaufbauten nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mind. 20° oder Giebelgauben mit einer dem Hauptdach angepaßten Neigung zulässig. Auf einer Traufenseite dürfen entweder nur Dachgauben oder Dacheinschnitte ausgeführt werden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte auf einer Traufenseite darf max. nur 1/3 der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitte und Traufe bzw. Hauptdachfirst muß mind. 1,20 m - gemessen in der Dachneigung - und zum Ortgang hin 1,50 m betragen.

5.2 Im Bereich des Spitzbodendaches sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.

6. Materiellen und Farben
6.1 Fassaden der Gebäude sind nur im Sichtmauerwerk auszuführen. Die Größe der Mauerwerksteine darf max. Normalformat betragen. Die Fassaden sind nur in den Farbtönen rot und braun zulässig. Haupt- und Nebengebäude einschl. Garagen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

6.2 Geneigte Dächer sind mit naturroten oder braunen Dachpfannen einzudecken. Hiervon ausgenommen sind die St. Nikolaus Kirche und die WR-Gebiete an der Dörnekampstraße. Die geneigten Dächer in diesen WR-Gebieten sind mit anthrazitgrauen Dachpfannen einzudecken. Diese Vorschriften gelten nicht für Dächer und Dachteile, die der Nutzung von Solarenergien dienen.

7. Außenanlagen
7.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist in den Baugebieten das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen an den Gebäuden mind. bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.
7.2 Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfassungen nur bis 0,30 m Höhe zulässig; als lebende Hecken jedoch bis 0,80 m Höhe.
7.3 Zur Bepflanzung der Vorgärten und Abpflanzung von Grundstücken sind nur bodenständige Laubgehölze zulässig. Andere Gehölze können zugelassen werden, wenn sie in der Gesamtanlage nur einen sehr geringen Anteil darstellen.
7.4 Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wassergebundener Decke, Rasenlochsteinen oder kleinformatigen Steinen, die offenfugig gepflastert werden, auszuführen.

Hinweise:

1. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,
a) das anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen wie Wohnhäuser, Garagen, Terassen usw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern; durch Benzin, Öleste oder ähnlich verschmutztes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Boden zu reinigen,
b) zur Eingrünung der Gärten folgende Gehölzarten zu pflanzen: Hainbuche, Weißdorn, Haselnuß, Holunder, Bergahorn, Feldahorn, Himbeere, Eberesche, Hartriegel; Liguster und gemeine Mehlbeere/ darüber hinaus wird eine Bepflanzung zur Gartengestaltung mit den Grünplanern der Stadt Dorsten angeboten.
c) Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen mit Spaliergrün, Efeu, Wein u. ä. zu begrünen und
d) besondere Maßnahmen für ein gesundes, energiesparendes und kostengünstiges Bauen zu verwirklichen.

Kennzeichnung: (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Unter der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Bereich der Änderung

1. Nummer der vereinfachten Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB 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)

UGa Unterfluggaragen
UGGa Unterfluggemeinschaftsgaragen
‚A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die durch städtebauliche Gründe erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Bau GB)

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

- (II) Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- (III) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II-IV Zahl der Vollgeschosse - Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- (0,5) Geschoßflächenzahl
- GF 200 m² Geschoßfläche mit Flächenangabe
- 9,0 Baumassenzahl
- BM 1000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OKFE Oberkante Fußboden - Erdgeschoß (19...
- 10 m über Maximalhöhe über
- mind. 10 m über Mindesthöhe über
- 10 m - 15 m über Mindesthöhe - Maximalhöhe
- (10) m über zwingende Höhenfestsetzung

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

- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- GH Gartenhofhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche / Überhang 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

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
- Öffentliche Grünflächen
- 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
- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- 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
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- 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 Unterfluggaragen mit Zufahrt bzw. Rampe
- UGa Unterfluggaragen
- UGGa Unterfluggemeinschaftsgaragen
- ‚A' Stellplätze oder Garagen für die mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die durch städtebauliche Gründe erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Bau GB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
- 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 Bau GB)
- Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen oder Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 Bau GB)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Blattschnitt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Bau GB)
- Ok Oberkante- Höhenlage bei Festsetzungen
- Uk Unterkante- Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage
- 57/46 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag / Nachtwertes in dB(A)) siehe textliche Festsetzung Nr.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB)
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 (§ 9 Bau O NW)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Bau GB)

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
- GW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- Straßenverkehrsflächen festgestellt nach dem Landesstraßen- und Wegegesetz (Planfeststellungsbeschluß vom)
- Flächen für Bahnanlagen
- 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
- Containerstandort (Glas, Altpapier, Streusand usw.)
- Geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen.
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- H Omnibushaltestelle
- 47/36 Begrenzung einer Schallschutzzone (mit Angabe des zu erwartenden Tag / Nachtwertes in dB(A)) siehe textlichen Hinweis Nr.
- Bäume
- Sträucher

STADT DORSTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„Bruns Kamp - 1. Abschnitt"
- Pestalozzistraße -

1. AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500
GEMARKUNG Dorsten
FLUR 60 u. 61

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. vom 30.7.1981 (BGBl. Teil I S. 833)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 6. 1989 (GV NW S. 432)

Bestandteile: 1 Blatt — Blatt Schnitt

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung