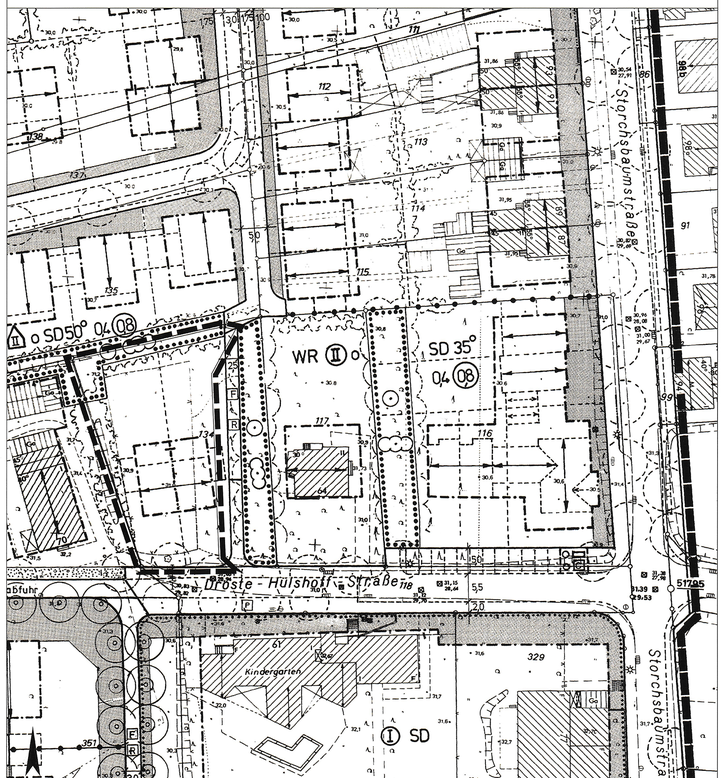
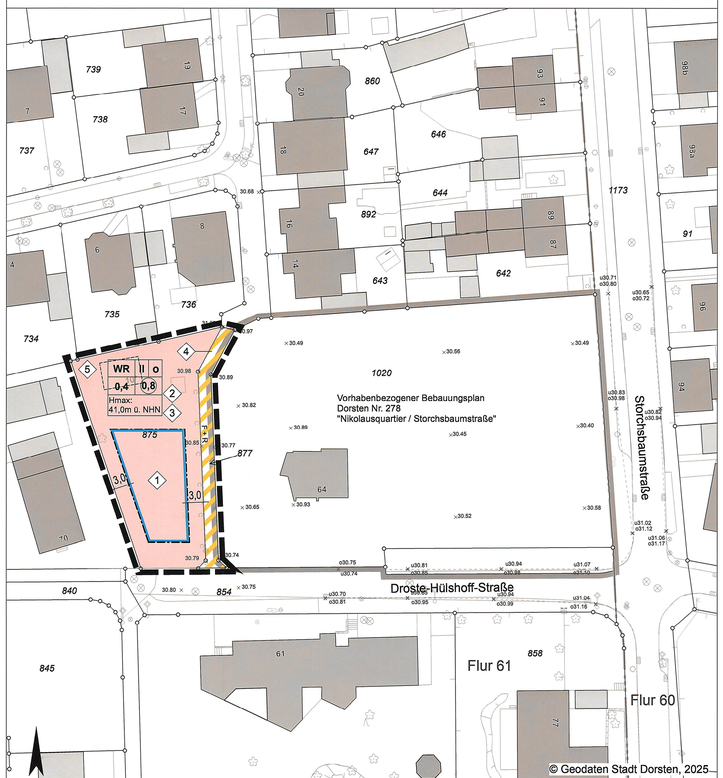
Bebauungsplan Dorsten Nr. 5.1
"Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße-



Bebauungsplan Dorsten Nr. 5.1
"Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße-
1. vereinfachte Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WR — Reine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Gebäudehöhe bezogen in Meter über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R — Fußweg / Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 278 „Nikolausquartier / Storchsbaumstraße" gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — *Flur 10* — Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer — Fahrbahnrand

1 — Gebäude mit Hausnummer

×30.65 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN

Bestandsbaum

Kanaldeckel

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Dorsten Nr. 5.1 "Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße- durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Dorsten Nr. 5.1 "Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße- 1. vereinfachte Änderung vollständig ersetzt.

Änderungspunkte für die 1. vereinfachte Änderung

1. Änderung der überbaubaren Fläche
2. Aufhebung der Gestaltungsfestsetzung (Satteldach / Dachneigung)
3. Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
4. Änderung von Reines Wohngebiet in Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
5. Aufhebung der Fläche zur Erhaltungsbindung

Textliche Festsetzungen
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Dorsten Nr. 5.1 "Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße-

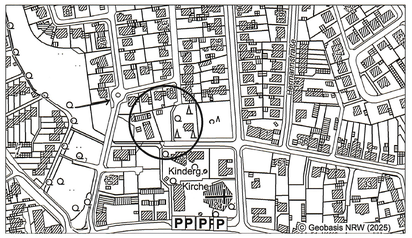
Hinweise

1. **Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

2. **Denkmalschutz**
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Dorsten als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

3. **Kampfmittel**
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und das Ordnungsamt der Stadt Dorsten ist zu verständigen.

4. **Bergbau**
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Für evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110 ff. BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.



STADT DORSTEN
Bebauungsplan Dorsten Nr. 5.1
"Bruns Kamp - 1. Abschnitt" -Pestalozzistraße-

1. vereinfachte Änderung

1. Ausfertigung
Maßstab 1:500

~~ENTWURF~~

Gemarkung: Dorsten
Flur: 61

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 818).

Bestandteile: 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Bearbeitung: WoltersPartner, Coesfeld

Datum:
06.11.2025

VERFAHRENSNACHWEIS

Diese Planunterlage vom 28.05.2025 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 25.11.2025

Städtischer Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 25. Nov. 2025

Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor

Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 12.12.25 auf die Dauer eines Monats vom 22.12.25 bis 23.01.26 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 28. Jan. 2026

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 17.06.25 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Einfragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 24. Juni 2026

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 10.07.26 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 13. Juli 2026

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter