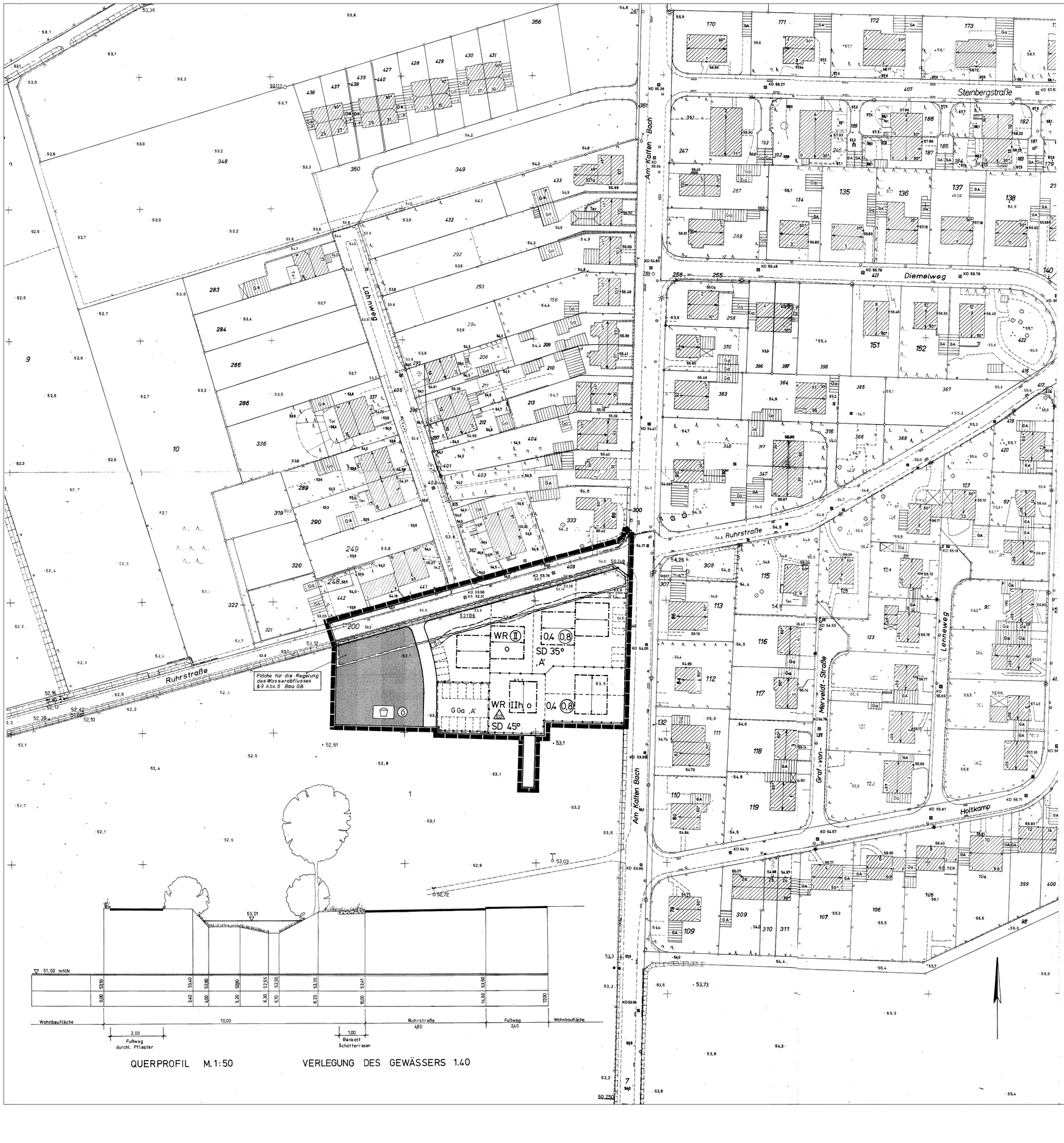

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten hat am **18.03.1997** nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, den 09.02.1998

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Diese Planunterlage vom **Febr.1997** entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 09.02.1998

gez. Wrobel
Städt. Vermessungsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, den 09.021998

Techn. Dezernat gez. Haase
Erster Beigeordneter

Planungsamt gez. Glößner
Stadtplaner

Tiefbauamt gez. Schmidt
Städtischer Baudirektor

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Dorsten **hat am 04.11.1997** dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, den 09.02.1998

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.01.1998 auf die Dauer eines Monats vom 16.02.1998 bis 16.03.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 17.03.1998

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 04.06.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Einfügung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen

Dorsten, den 24.06.1998

gez. Dr Zahn
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 30.06.1998 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 02.07.1998

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Haase
Erster Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den mit IIh festgesetzten Baugebieten darf der Schnittpunkt der geneigten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut nur bis zu 3,90m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens liegen.
2. Die im reinen Wohngebiet nach §3(3) Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Dieses gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von §14(1) Baunutzungsverordnung.
3. Die Außenhaut der Gebäude ist in Ziegel- bzw. Klinkerverblendung auszuführen. Einzelne Putz- oder Holzflächen können, sofern diese aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen notwendig erscheinen, zugelassen werden.
4. Die Satteldächer sind mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen Dachziegeln einzudecken.
5. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten, Kellergaragen in Wohnhäusern sind unzulässig.
6. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind Mauern und Zäune.
7. Für die übrigen Grundstücksteile sind Einfriedungen in Form von Pflanzhecken oder Spriegelzäunen bis zu 1,0m Höhe zulässig.
8. Wegflächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Decke auszuführen.
9. Private Straßenfläche ist entsprechend den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen und zu befestigen.

Hinweis:

Im Bereich südl. des Gebäudes Ruhrstr. 81 ist bei den Arbeiten zur Umgestaltung des Gewässers 1.40 und bei den Tiefbauarbeiten zur Errichtung der geplanten Gebäude vermehrt auf auffällige Gerüche (z.B. Lösungsmittel) zu achten. Werden Verunreinigungen vermutet oder festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und das Bodenmaterial ist auf Verunreinigungen zu untersuchen. Das Umweltamt der Stadt Dorsten sowie die Untere Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen sind umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit diesen abzustimmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 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)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB sowie §§ 16 - 21 BauNVO)

- II h Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (siehe textl. Festsetzung)
- (III) Zahl der Vollgeschosse - Zwingend
- II - V Zahl der Vollgeschosse - Mindest - Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) 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 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

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
- Sportanlagen
- 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 Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, 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
- Flächen für Wald

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

- Anzupflanzender Einzelbaum
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a Bau GB)
- 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 Bau GB)
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 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 Bau GB)
- G Gehrecht zu Gunsten } der Anlieger und zur Unterhaltung der Gewässer
- 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)
- Begrenzung einer Schallschutzzone
- siehe textliche Festsetzung Nr.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B § 1 Abs. 4, § 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)
- Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen der Höhenlage

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 Bau GB i.V. mit § 86 (4) Bau O 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..... (§ 10 BauO NW)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Bau GB)

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

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **Gewässer 1.40**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (SW) 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
- (3) Geplante Zahl der Vollgeschosse
- Geplante Begrenzungslinien (z. B. Grundstücksgrenzen, private Wege usw.)
- Abgrenzung der Sichtflächen (Verkehrsübersicht)
- Aufteilung der Straßenverkehrsflächen.
- Aufteilung Garagen-, Stellplatz- und Parkplatz flächen
- (H) Omnibushaltestelle

STADT DORSTEN

BEBAUUNGSPLAN
DORSTEN-RHADE Nr. 4
„Am Kalten Bach" 1. Änderung

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG Rhade
FLUR 6,7

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **27.08.1997** (BGBl. I S. 2141).

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 - (Bau O NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW S. 218/ SGV NW 232), **berichtigt** GV NW S. 982

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 20.03.96 (GV NW S. 124)

Bestandteile : 1 Blatt **Blatt :**

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört eine Begründung (Legende vom 01.01.1998)