


GE I 08 15
Einschränkungen siehe unter
textl. Festsetzungen Nr. 7

Teil 1

Halle

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Dorsten Nr. 11.3
"Dorsten-Südwest-3.Abschnitt"
(Schulbereich) 2. Änderung

 Bereich von VEP Do Nr. 249
"Nahversorgung Kirchhellener Allee /
An der Seikenkapelle, Teil 1"

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-IV Zahl der Vollgeschosse:
Mindest - Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschosflächenzahl

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)

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

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 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 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. 19 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

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



Anzupflanzender Einzelbaum



Zu erhaltender Einzelbaum



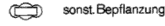
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



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 Natur u. 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 Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Begrenzung einer Schallschutzwand



siehe textliche Festsetzung Nr.



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 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 § 81 (4) BauO NW)

FD Flachdach

PD Pultdach

SD Satteldach

WD Walmdach

35° Dachneigung

Hauptfirstrichtung

Passage - Mindesthöhe 2,50 m i. L.

Arkade - Mindesthöhe 2,50 m i. L.

Auskragungen - Mindesthöhe m i. 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



Regenrückhaltebecken



Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



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 Parkplatzflächen



(H) Omnibushaltestelle

**(Übernahme aus dem rechtsverb
B-Plan)**

1. In den WA-Gebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
2. Garagen sind in Massivbauweise mit Flachdach auszuführen. Ausnahmen von der Dachneigung können zugelassen werden, wenn es für die Anpassung an vorhandene Garagen notwendig ist. Kellergaragen sind in WA-Gebieten nicht zulässig.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind Einfriedigungen wie Hecken, Mauern, Zäune und dergleichen. Für die übrigen Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind Einfriedigungen nur bis 1 m Höhe zulässig.
4. Zugänge zu den Wohngebäuden und Zufahrten zu den Einzelgaragen sind als Platten oder Verbundsteinweg anzulegen.
5. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Sichtschutz mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen im GE-Gebiet sind auf je 100 m² Grundstücksfläche 1 Baum und 50 Sträucher zu pflanzen.
6. An den zur Kirchhellener Allee gelegenen Wohnungen sind besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen, die sicherstellen, daß der zulässige Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete (WA) nach der DIN 18005 nicht überschritten wird.
7. In dem GE-Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; d. h. Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 4 der BauNVO.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. Unter der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

