

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Hmax. 75,50 m Maximale Baukörperhöhe bezogen in m. ü. NHN

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**  
 gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

●●●●● Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

**GA** Garagen

**NA** Nebenanlagen

— Fläche für Vorgarten

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

1 Gebäude mit Hausnummer

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

FD Flachdach

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zurzeit geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV NW 2023), in der zurzeit geltenden Fassung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4, Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
  - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der vorderen und hinteren Flucht der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebenanlagen i. S. d. § 65 BauO NRW.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
  - In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN MIT BINDUNG ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
  - Festgesetzte Flächen mit Erhaltungsbinding sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichwertigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**KENNEICHNUNG UND HINWEISE**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Overbergplatz 3, eingesehen werden.
- Da innerhalb des Plangebietes eine Grundwasserunreinigung nicht auszuschließen ist, kann eine Nutzung des Grundwassers nur nach vorheriger Untersuchung des Grundwassers und mit Zustimmung der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde des Kreises Coesfeld erfolgen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**FÜR DIE ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE**  
 Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz, jeweils in Weiß oder in der Grundfarbe Rot und anstrazit auszuführen. Für Außenwandflächen in Holz ist darüber hinaus die natürliche Farbgebung des Materials zulässig. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptgebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- DACHFORM**  
 Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Form und Neigung einheitlich auszuführen.
- EINFRIEDUNGEN**  
 Als Einfriedung der Gartenflächen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Nachbargrundstücken sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen nur Hecken zulässig.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**  
 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters 22.10.14) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Dülmen, 24.02.15 (Siegel)  
 gez. H. Drerup  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 11.12.2014 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 18.12.2014  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 gez. Meerkamp  
 Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2014 ist am 18.12.2014 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 29.12.2014  
 gez. Leushacke  
 Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 05.03.2015 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 09.03.2015  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 gez. Meerkamp  
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.03.2015 bis 23.04.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 16.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 27.04.2015  
 gez. Leushacke  
 Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 24.03.2015 bis 23.04.2015 einschließlich stattgefunden.

Dülmen, 27.04.2015  
 gez. Leushacke  
 Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2015 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 26.06.2015  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 gez. Meerkamp  
 Schriftführer

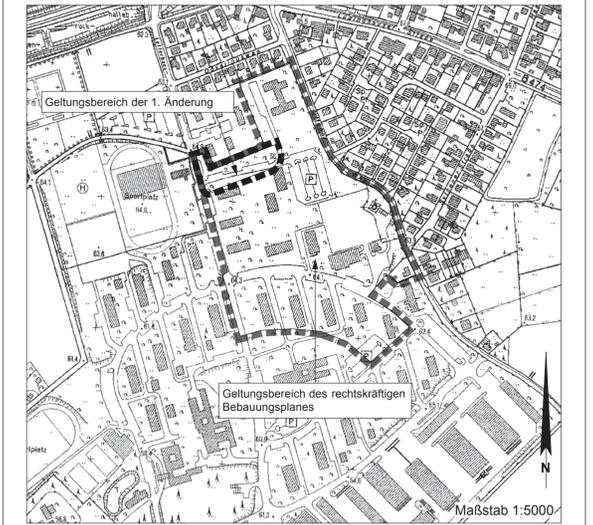
Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.07.2015 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplanes wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 20.07.2015  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin

**Stadt Dülmen**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 13/4 "St. Barbara-Kaserne Teil II"**



Stadtbezirk  
 Gemarkung  
 Flur  
 Maßstab

Dülmen-Mitte  
 Dülmen-Stadt  
 12  
 1:500

Bearbeitung:  
 Stadt Dülmen  
 FB Stadtentwicklung  
 Wolters Partner, Coesfeld  
 im Auftrag