PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GR 120 m²	Grundfläche (Höchstmaß)
GF 180 m²	Geschossfläche (Höchstmaß)
GRZ 0.3	Grundflächenzahl
FH max =	Maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN
TH max =	Maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Park
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- G.F. — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE DARSTELLUNG

- Flurstücksgrenze
- 252 — Flurstücksnummer
- ×48.10 — Höhenangabe in m über NN (NHN)
- vorhandene Gebäude und Anlagen
- vorhandener First
- vorhandener Entwässerungsschacht
- IP1 — Immissionspunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.2 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 400 m² betragen.

2.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NHN.

2.4 Die maximal zulässigen Firsthöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN.

2.5 Die Errichtung von Staffelgeschossen im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW ist nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 DÄCHER

1.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von 30° und mehr und nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräumen zulässig.

1.2 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 1/3 der Traufllänge der zugehörigen Dachflächen betragen.

2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur in sichtoffener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind Sichtschutzanlagen als Einfriedungen zulässig, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0 m je Grundstück und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Entlang der zur Straße "Immenheide" gelegenen Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m ohne Längenbegrenzung und ohne Anrechnung auf die zulässige Gesamtlänge zulässig.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 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, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, unverzüglich anzuzeigen §§ 15 und 16 DSchG.

2 Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich - soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Nach den vorliegenden Kenntnissen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

3 Nach einem auf der Grundlage der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau", Deutsches Institut für Normung 1987) erstellten Immissionsschutz-Gutachtens des Ingenieurbüros SimuPlan, Dorsten, ist das Plangebiet in Teilbereichen durch die von der Borkenbergestraße (K17) und der Bahnstrecke Münster-Essen ausgehenden Lärmeinwirkungen in einer Höhe vorbelastet, dass die maßgeblichen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00-6:00), überschritten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel, die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") und die sich aus dieser Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Immissionsort	Beurteilungspegel nach DIN 18005 in dB(A)		Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)	Lärmpegelbereich DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenwandflächen nach DIN 4109
IP 1	Tag	50	42	I	30
	Nacht	40	43	I	30
IP 2	Tag	50	39	I	30
	Nacht	40	39	I	30
IP 3	Tag	50	39	I	30
	Nacht	40	40	I	30

4 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes, Overbergplatz 3, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: __.__.____) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Dülmen, __.__.____

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 12.03.2009 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 13.03.2009

gez. Püttmann — Bürgermeister
gez. Heilken — Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2009 ist am 01.07.2013 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 04.07.2013

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.02.2015 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 05.05.2015
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015 stattgefunden.

Dülmen, 05.05.2015
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2015 beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 11.09.2015
gez. Stremlau — Bürgermeisterin
gez. Meerkamp — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 16.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 04.07.2016
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 stattgefunden.

Dülmen, 04.07.2016
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Diese Planausfertigung ist hinsichtlich der Festsetzungen identisch mit dem am 10.09.2015 als Entwurf beschlossenen und in der Zeit vom 24.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 öffentlich ausgelegten sowie nachträglich im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geänderten Bebauungsplan Nr. 15/4 "Geißheide".

Dülmen, 04.07.2016
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2016 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 04.07.2016
gez. Stremlau — Bürgermeisterin
gez. Hölken — Schriftführer

Der Beschluss über den Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.07.2016 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

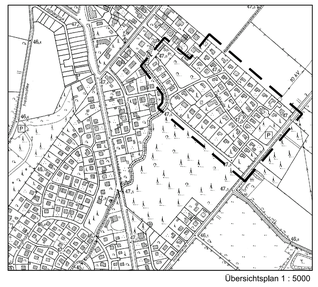
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
gez. Stremlau
Dülmen, 25.07.2016

Bürgermeisterin

Stadt Dülmen

Bebauungsplan Nr. 15/4

"Geißheide"



Übersichtsplan 1 : 5000

Gemarkung	Dülmen-Kirchspiel
Flur	85
Maßstab	1 : 500

Entwurfsverfasser

Hegemann
Planungs- & Ingenieurbüro
Alte Kirchstraße 20
48249 Dülmen-Buldern
Tel.: 02590/752 Telefax: 02590/4812