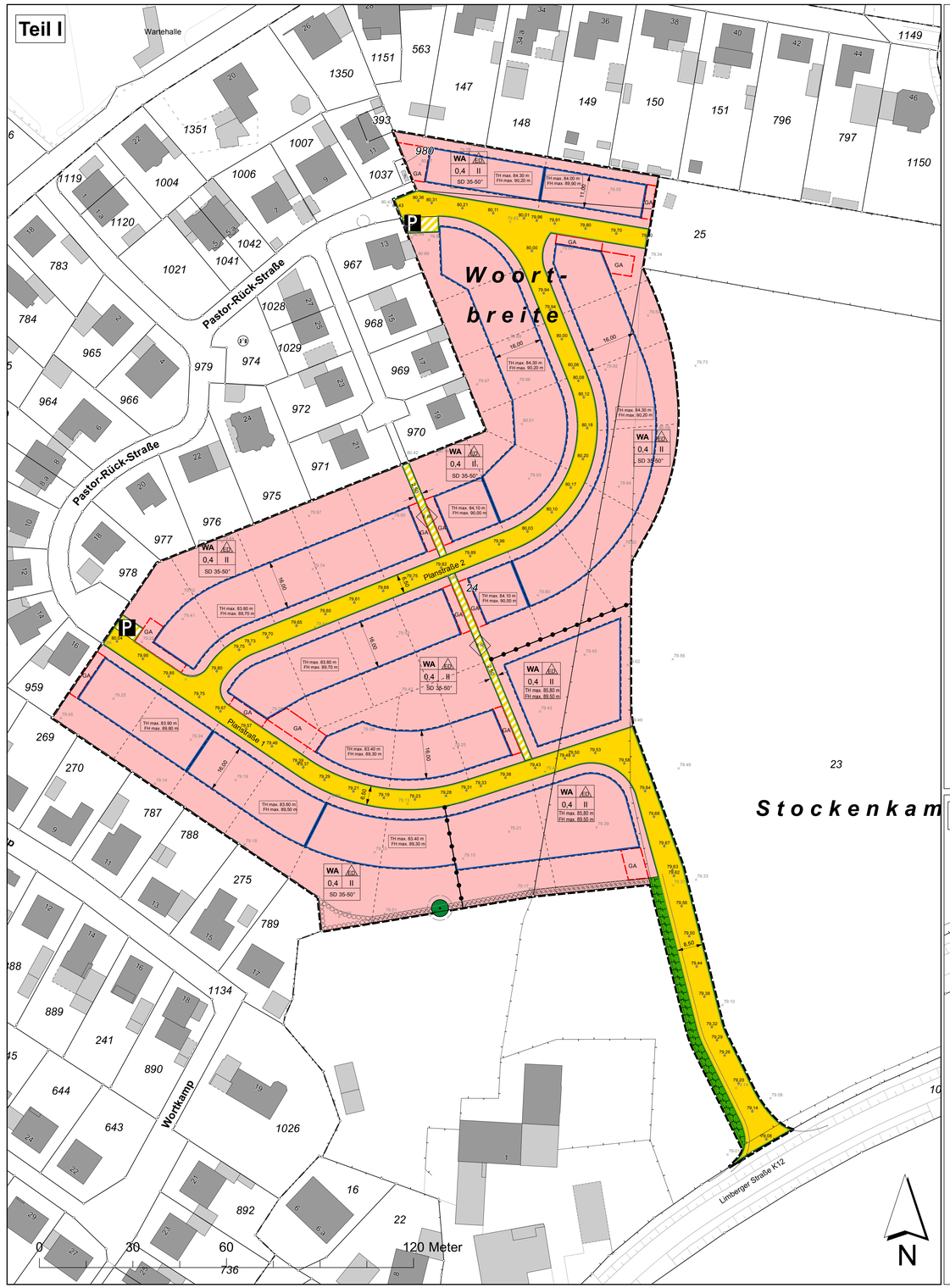


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- TH max. 83,10 — Traufhöhe (Höchstmaß)
- FH max. 89,00 m — Firsthöhe (Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Entsorgungsflächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.5.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr.1.4.2)
- Erhalten von Einzelbäumen
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Garagen

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

- SD 30-45° — Satteldach, zulässige Dachneigung

Sonstige Kennzeichnungen und Darstellungen

- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorhandene Gebäude und Anlagen
- 68.3 — Höhe über NHN
- Flurstücksgrenze
- 142 — Flurstücksnummer
- 100 — Bemaßung
- vorhandene Einzelbäume
- 68.3 — geplante Straßenhöhen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB für das Allgemeine Wohngebiet

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss in Metern über NHN verbindlich festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.2 Die zulässigen Firsthöhen sind im Plangrundriss in Metern über NHN verbindlich festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Schildgiebel, soweit sie die Dachfläche der Gebäude nicht um mehr als 0,5 m überragen sowie Schornsteine und auf dem Dach von Gebäuden installierte, untergeordnete technische Anlagen, die dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (s. auch Festsetzung Nr.1.4.1)

1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.4.1 Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder mit Rank- oder Kletterpflanzen ganzflächig zu begrünen, wenn und soweit ihr Abstand zu einer öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 3,00 m beträgt.

1.4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Einbeziehung der bestehenden acht Kopfweiden mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vollflächig zu bepflanzen.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in einem Abstand von 10 m hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind vollflächig einheimische und standortgerechte Wildgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

1.5.2 Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Baugesetzbuch zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsflächen:	Zugeordnete Ausgleichsflächen:
WA	5.773 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109.
Planstraßen 1	Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und 752 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109.
Planstraße 2	893 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109.
F+R	48 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer

2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind für die Hauptgebäude im Plangrundriss verbindlich festgesetzt.
Innerhalb der Bereiche, für die die Dachform und die Dachneigung festgesetzt sind, können die Dächer ausnahmsweise in anderer Form und in geringerer Neigung ausgeführt werden, wenn und soweit sich diese auf Anbauten beschränken, die in ihrer Grundfläche nicht mehr als ein Drittel der mit einem Satteldach überdachten Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen.

2.1.2 Die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen. Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachpfannen in der Grundfarbe Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken oder flächendeckend zu begrünen (Dachbegrünung). Glänzende Materialien sind unzulässig.
Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur im Bereich des unter geneigten Dachflächen liegenden Vollgeschosses zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortgang entfernt sein.

2.2 Fassaden

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen.

2.3 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Ausnahmsweise sind Sichtschutzanlagen als Einfriedung zulässig, wenn und soweit sie eine Länge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2016 bis einschließlich 31.03.2016 stattgefunden.

Dülmen, 12.04.2016

gez. Leushacke
Stadtbaurat

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 12.02.2015) und die Redundanzfreiheit der Planung.

(Siegel) Kreis Coesfeld Katasteramt — gez. Wewers

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 10.12.2015 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 11.12.2015

gez. Stremlau — gez. Meerkamp
Bürgermeisterin — Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2015 ist am 14.12.2015 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 17.12.2016

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 25.01.2016 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 01.02.2016

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB am 28.04.2016 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 29.04.2016

gez. Stremlau — gez. Hölken
Bürgermeisterin — Schriftführer/ -in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 22.06.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 13.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 24.06.2016

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 22.06.2016 stattgefunden.

Dülmen, 24.06.2016

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2016 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 30.09.2016

gez. Stremlau — gez. Hölken
Bürgermeisterin — Schriftführer / -in

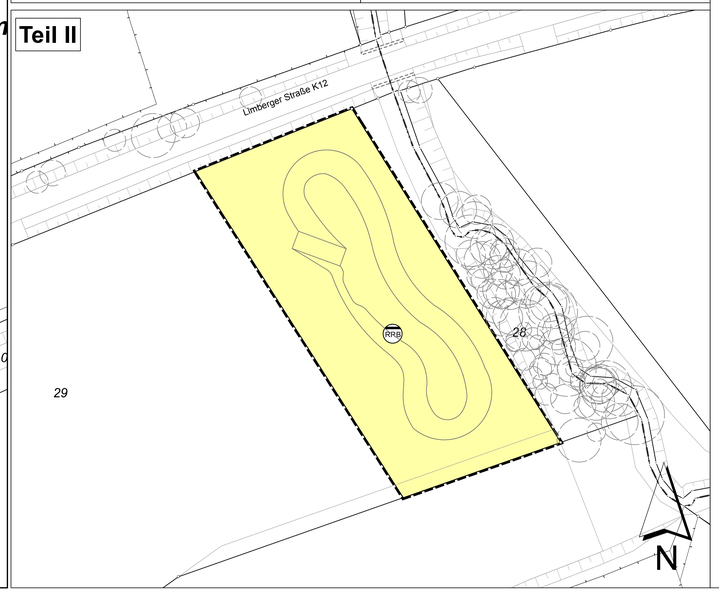
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.01.2017 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 25.01.2017

gez. Stremlau
Bürgermeisterin



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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (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. Kenntnisse darüber, ob aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, liegen nicht vor. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

3.) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen der §§ 25, 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) nicht.

4.) Die der Planung zugrundeliegenden 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 zurzeit geltenden Fassung.

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

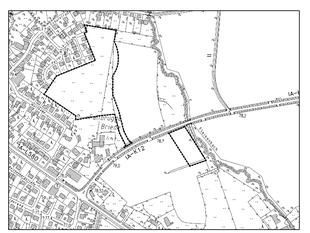
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.

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

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

STADT DÜLMEN

Bebauungsplan Nr. 235 "Pastor-Rück-Straße"



Stadtbezirk: Dülmen-Rorup
Gemarkung: Dülmen-Rorup
Flur: 34
Maßstab: 1:500

Bearbeitung: Stadt Dülmen
Stand: 18.04.2016
Ausfertigung: