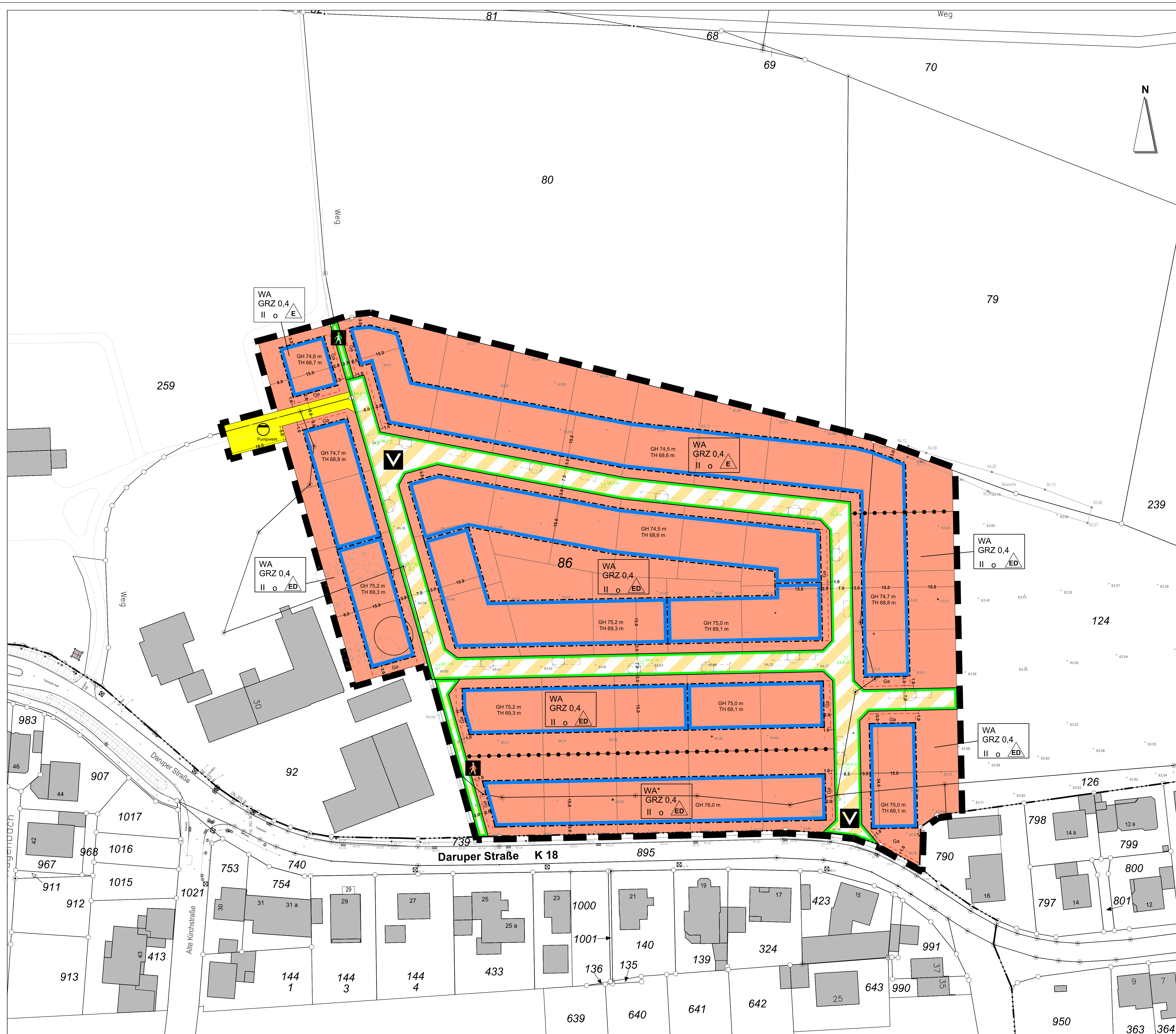




Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

- 1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Soweit die Traufhöhen im Plandriss verbindlich in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt sind, beziehen sie sich auf die äußeren Schnittlinien der Außenwandflächen mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit (mehrsseitig) geneigten Dachflächen auf die Schnittlinien an den traufseitigen Außenwandflächen.
- Ausnahmsweise kann die zulässige Traufhöhe bis zu 2,20 m überschritten werden,
- wenn die maßgebliche Schnittlinie an der Außenwandfläche des obersten Geschosses gebildet wird und dessen Außenwände über mehr als 3/4 ihrer Gesamtlänge gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurücktreten, oder
 - wenn sich die Überschreitung auf Außenwandflächen an Dachaufbauten und Zwerchgiebel beschränkt, soweit die Zwerchgiebel nicht mehr als 0,5 m vor die unmittelbar angrenzende Außenwandfläche des Gebäudes hervortreten sowie in ihrer Breite nicht mehr als 1/3 der Länge der betreffenden Gebäudesseite einnehmen.
- Aneinandergrenzende Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.
- 1.2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plandriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche. Davon ausgenommen sind Schildgiebel, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.
- 1.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Davon ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet WA*; hier sind je Wohngebäude bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4 Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden.
- 1.5 Offene sowie geschlossene Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 BauO NRW.
- 1.6 Längsseiten von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,0 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen fachgerecht abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 2.1 Aneinandergrenzende Hauptbaukörper sind mit gleicher Dachform und -neigung sowie mit gleichen Dachmaterialien und -farben auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Bezug auf Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 2.2 Die Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit geneigten Dächern zu versehen. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer mit einer Zeltdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- bei Gebäuden, die die festgesetzte Traufhöhe entsprechend Nr. 1.2.1 ausnahmsweise überschreiten,
 - an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie
 - auf Anbauten und Terrassenüberdachungen, wenn und soweit diese in ihrer Grundfläche 1/3 der Gesamtfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.3 Bauliche Einfriedungen sind nur als vollständig sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise sind Sichtschutzanlagen als Einfriedung zulässig, wenn und soweit sie eine Länge von 6,0 m und eine Höhe von 2,0 m je Grundstück nicht überschreiten.

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 § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Aufgrund der im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
- 3.) Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technischen Regelwerken) sowie die Fachgutachten können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Overbergplatz 3, eingesehen werden.

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes ist inhaltlich identisch mit dem am 15.12.2016 als Entwurf beschlossenen und lediglich im Wortlaut der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1 sowie im Hinweis zu 2.) redaktionell geänderten Bebauungsplan.

Dülmen, 10.07.2017

gez. Leushacke

Stadtbaurat

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der zur Zeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit geltenden Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW, S. 256), in der zur Zeit geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: 15.10.2016) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Dülmen,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.04.2016 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 29.04.2016

gez. Stremmlau

Bürgermeisterin

gez. Höltken

Schriftführer/-in

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2016 ist am 13.05.2016 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 19.05.2016

gez. Leushacke

Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 04.07.2016 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 05.07.2016

gez. Leushacke

Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 11.10.2016 stattgefunden.

Dülmen, 15.10.2016

gez. Leushacke

Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 15.12.2016 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 16.12.2016

gez. Stremmlau

Bürgermeisterin

gez. Höltken

Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 08.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 30.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Dülmen, 15.02.2017

gez. Leushacke

Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 08.02.2017 stattgefunden.

Dülmen, 15.02.2017

gez. Leushacke

Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2017... gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 10.07.2017

gez. Stremmlau

Bürgermeisterin

gez. Höltken

Schriftführer/-in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.09.2017... 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.

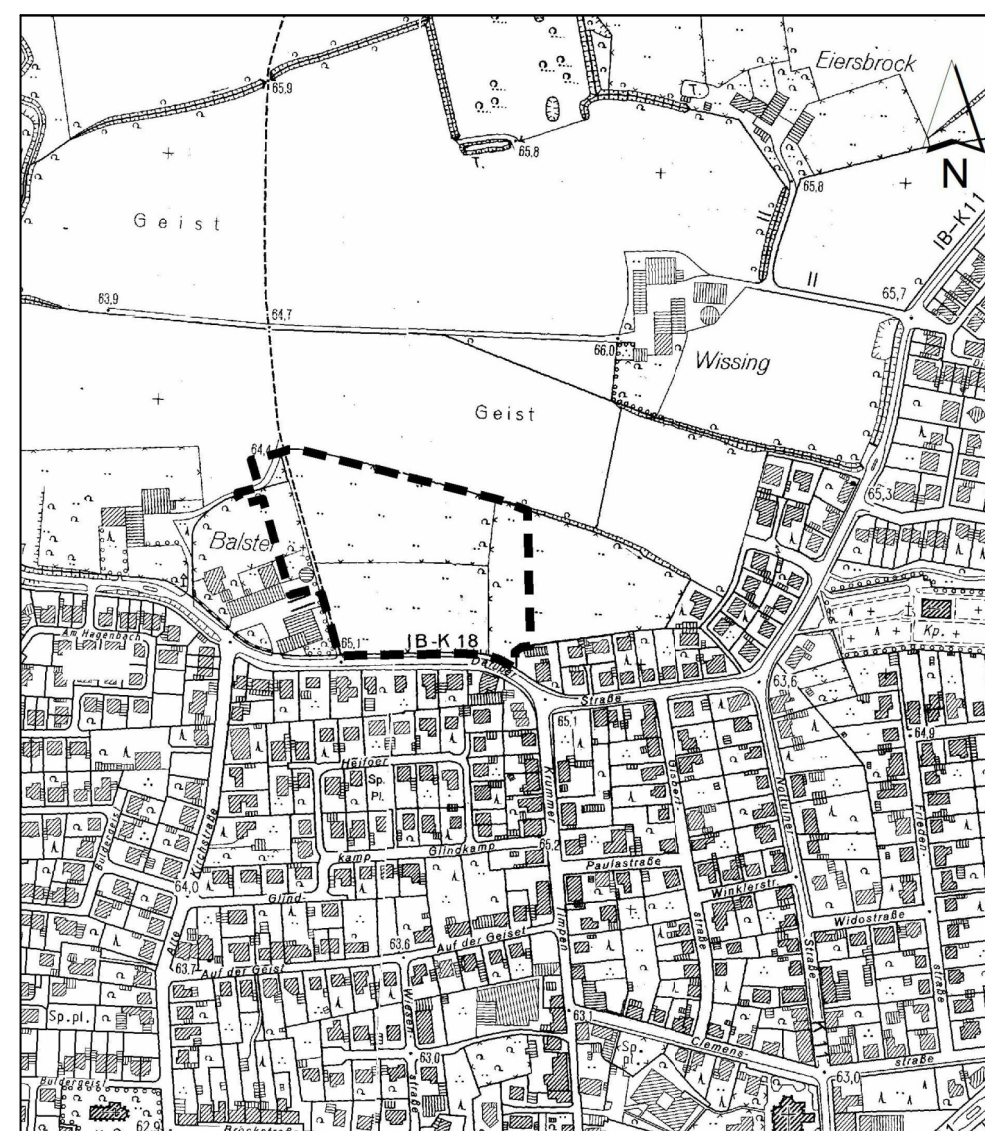
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 06.10.2017

gez. Stremmlau

Bürgermeisterin

Stadt Dülmen Bebauungsplan Nr. 236 "Daruper Straße"



N

Stadtbezirk

Gemarkung

Flur

Maßstab

Bearbeitung

Buldem

Buldem

3

1 : 500

atelier stadt & haus - Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH