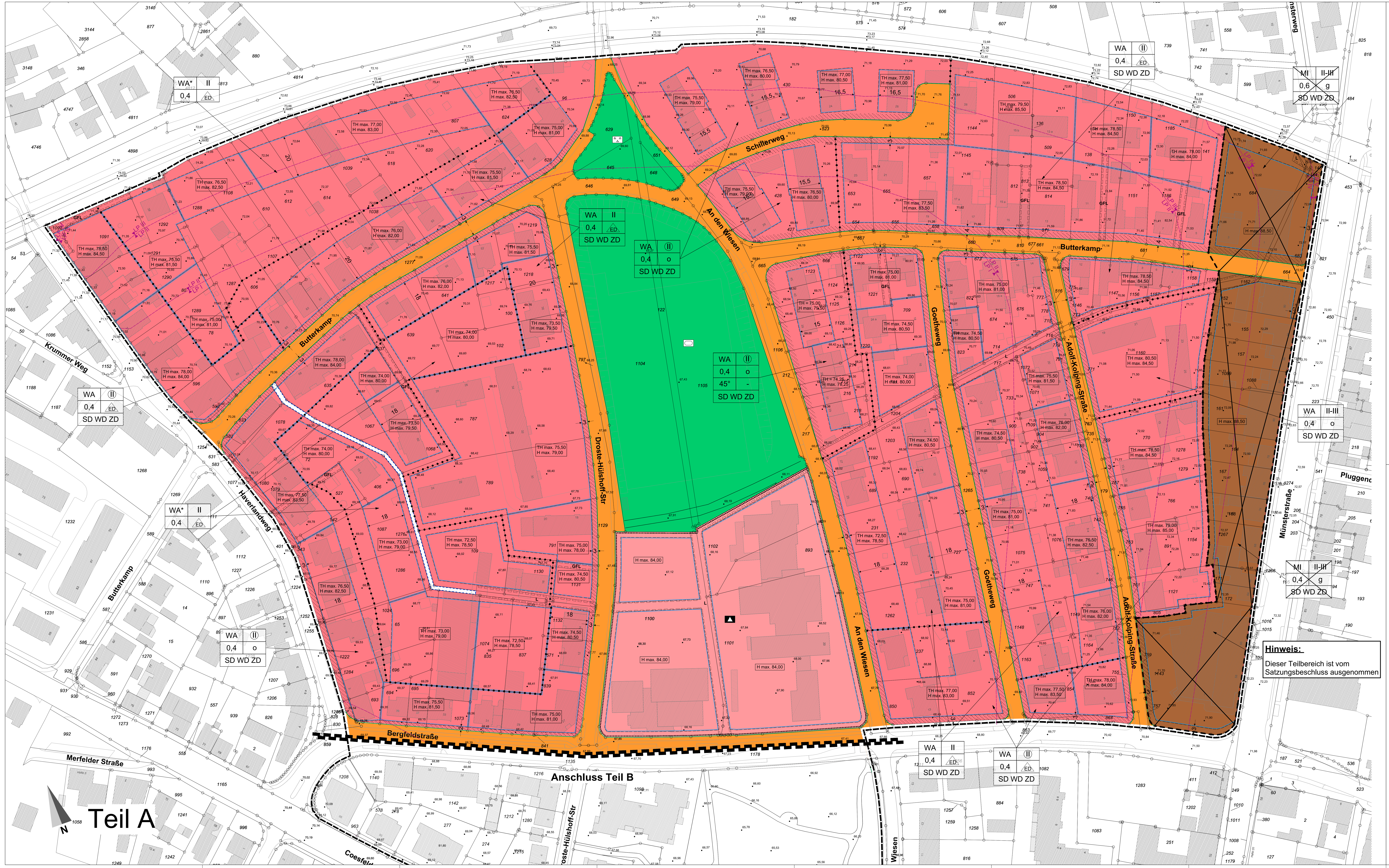


Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH max. — Maximale Traufhöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- H max. — Maximale Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Gemeinbedarf

- Grünfläche
- Sportplatz
- Parkanlage
- Fläche für Germeinbedarf
- Schule

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Grundstückszufahrten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (i.V.m. textl. Festsetzung Nr 1.4)
- L — Mit Leitungsrechten für ~~einen Regenwasserkanal~~ Abwasserkanäle zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Dülmen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr 1.4)
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i.V.m. textl. Festsetzung Nr 1.5)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 8~~6~~9 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 45° — Dachneigung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- ZD — Zeltdach

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. ~~5~~6 BauGB

- D — Baudenkmal

Sonstige Darstellungen

- LP IV / LP III — Grenze zwischen unterschiedlichenLärmpegelbereichen nach DIN 4109
- 1157 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude und Nebengebäude
- nicht katasterlich eingemessene Gebäude
- Vorgartenfläche

Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 BauGB

1.1 Art der Baulichen Nutzung

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

1.1.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Traufhöhe

Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die äußeren Schnittlinien der Außenwandflächen mit der Dachhaut, bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen auf die Schnittlinien an den traufseitigen Außenwandflächen, bei Gebäuden mit Flachdach auf den oberen Abschluss der Außenwand.

In den als WA* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten kann die zulässige Traufhöhe ausnahmsweise 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 Gebäudeseite einnehmen.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss 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 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind geschlossene sowie offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO in dem im Plangrundriss gesondert als "Vorgartenfläche" gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

1.4 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Grundstückszufahrten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen sind in ihrer gesamten Breite in einer erdgeschossigen lichten Durchfahrthöhe von 2,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten. (GFL)

Die mit Leitungsrechten für ~~einen Regenwasserkanal~~ Abwasserkanäle zugunsten der Stadt Dülmen zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. (L)

1.5 Hochwasserschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist der Ableitungsweg für Oberflächenwasser zu sichern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein benachbartes Grundstück darf nicht behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 8~~6~~9 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Dächer

Dachgauben sind nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume und nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dabei sind Dachüberstände von mehr als 0,6 m nicht auf die Trauflänge anzurechnen.

Die zulässige Dachform und Dachneigung sind für die Hauptgebäude im Plangrundriss verbindlich festgesetzt.

Soweit die Dachform sowie die Dachneigung verbindlich festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Dächer mit geringerer Neigung zulässig, wenn und soweit sich diese auf – von der Verkehrsfläche aus betrachtet - rückwärtige Anbauten der Hauptgebäude beschränken und wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Satteldach überdachten Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen. Davon unabhängig sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig, wenn damit eine Angleichung an die Neigung angrenzender Dachflächen erreicht wird und soweit die Abweichung nicht mehr als 3° beträgt.

2.2 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m 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, 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. Kenntnisse darüber, ob aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, liegen nicht vor.

3.) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetzte, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Heinrich-Leggewie-Straße 13 eingesehen werden.

4.) **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Nach einem auf der Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau", Deutsches Institut für Normung (2002) erstellten Immissionsschutz - Gutachtens des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner werden durch die von der Straße "Coesfelder Straße", "Münsterstraße" und der Bahntrasse ausgehenden Lärmeinwirkungen in einzelnen Bereichen des Plangebietes die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (6.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00-6.00 Uhr) überschritten. Die in diesen Bereichen an den Grenzen der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen als maximale Lärmbelastung 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:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res in dB für den Bereich a) Coesfelder Straße b) Münsterstraße c) Bahntrasse					
		für Wohngebäude			für Büroräume u.ä.		
		a)	b)	c)	a)	b)	c)
I	bis 55 dB (A)	32	33	34	-	-	-
II	56 - 60 dB (A)	32	33	34	32	33	34
III	61 - 65 dB (A)	37	38	39	32	33	34
IV	66 - 70 dB (A)	42	43	44	37	38	39
V	71 - 75 dB (A)	47	48	49	42	43	44

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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)~~ 21.07.2018 (GV NRW 2018 S.421) in der zurzeit geltenden Fassung.

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

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 30.05.2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.

gez. Bösken
Kreisobervermessungsrat

Siegel (Kreis Coesfeld Katatseramt)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 25.03.2010 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 26.03.2010

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Heilken
Schriftführer/-in

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2013 ist am 01.07.2013 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 04.07.2013

gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 21.02.2018 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 25.09.2018

gez. Leushacke
Erster Beigeordneter, Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 19.04.2018 bis einschließlich 21.05.2018 stattgefunden.

Dülmen, 25.09.2018

gez. Leushacke
Erster Beigeordneter, Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß §2(1) BauGB am 11.10.2018 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 12.10.2018

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Höltken
Schriftführer/ -in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 30.11.2018

gez. Leushacke
Erster Beigeordneter, Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 31.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 stattgefunden.

Dülmen, 30.11.2018

gez. Leushacke
Erster Beigeordneter, Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2019 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 22.03.2019

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Höltken
Schriftführer / -in

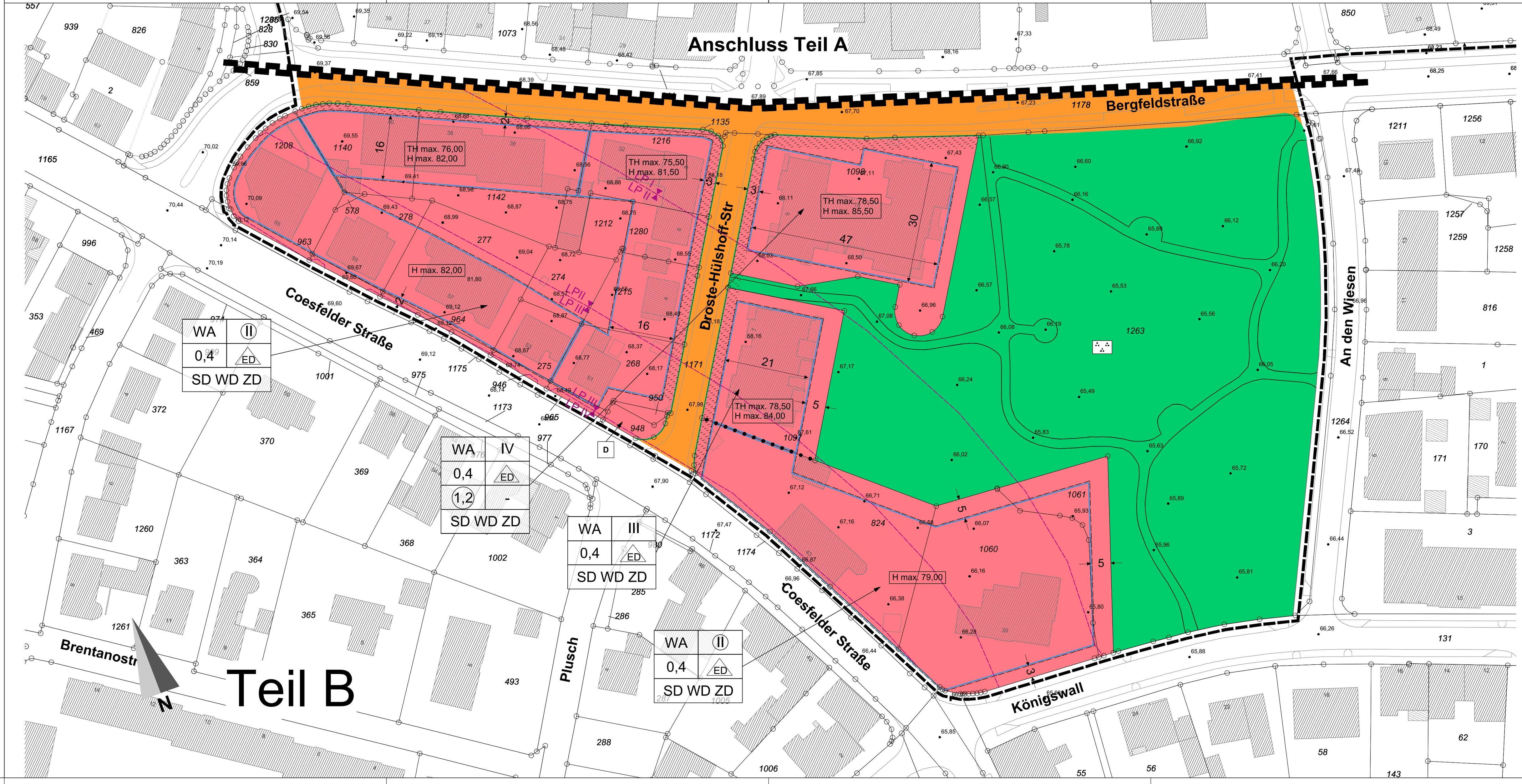
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.2019 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 29.03.2019

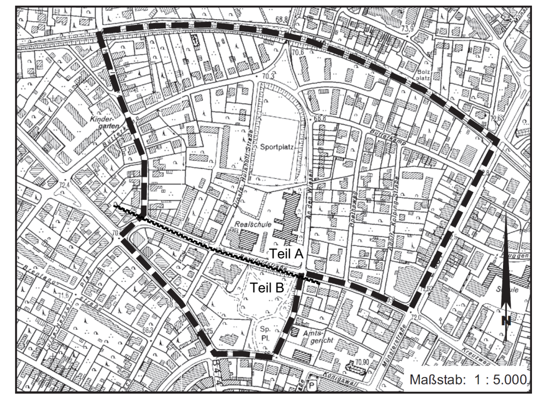
gez. Stremlau
Bürgermeisterin



STADT DÜLMEN

Bebauungsplan Nr 65/1

"Butterkamp" I. Änderung



Gemarkung	Dülmen-Stadt
Flur	24
Maßstab	1:500
Datum	13.02.2019
Bearbeitung	Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung