

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 gemäß § 9 BauGB

**1.1. Art der baulichen Nutzung**  
 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA-1 bis WA-4) festgesetzten Baugebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**  
**1.2.1. Ermittlung der Grund- und Geschosflächenzahl**  
 In den Baugebieten WA-1 und WA-4 kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 ff. BauNVO für die unter Nr. 1 bis 3 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1.2.2. Erdgeschossfußbodenhöhe**  
 Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflurgefährdete Gebäudemünderungen (z.B. Kellerfluchtbohle, Antritte zu Kellerräumen, usw.) mindestens 0,25 m über Bezugspunkt anzulegen.  
 Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenbezugspunkten (BZP) über NNH der dem jeweiligen Baugrundstück/Gebäude vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser als aneinander gebaute Hausformen bilden eine Gebäudeeinheit.  
 Die Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation zwischen den Höhen der beiden Höhenbezugspunkte (BZP) über NNH, die den überbaubaren Grundstücksflächen in der Straßenverkehrsfläche vorgelagert sind, zu ermitteln.

**1.2.3. Hohe baulicher Anlagen**  
 Im gesamten Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (Hmax) bzw. maximale Traufhöhe (THmax) über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die Oberkante Attika des Flachdaches, für Zelttürme ist als maximale Gebäudehöhe die höchste Punkt des fest zu annehmenden Traufhöhe bemesselt sich im Schwanzpunkt zwischen der Außenkante der aufsteigenden Außenwand und der Außenkante Dachstuhl des Hauptdaches.  
 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenbezugspunkten (BZP) über NNH der dem jeweiligen Baugrundstück/Gebäude vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser als aneinander gebaute Hausformen bilden eine Gebäudeeinheit.  
 Die Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation zwischen den Höhen der beiden Höhenbezugspunkte (BZP) über NNH, die den überbaubaren Grundstücksflächen in der Straßenverkehrsfläche vorgelagert sind, zu ermitteln.

**1.3. Vortreten von Gebäudeteilen**  
 In allen Baugebieten können die festgesetzten Baugebiete zur Hauptgarnitur durch Anbauten um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern und soweit die Gebäudehöhe des betreffenden Gebäudeteils das Maß von 4,25 m über den in der Festsetzung Nr. 1.2.3 benannten Bezugspunkt nicht überschreitet.  
 Als Hauptgarnitur sind die Haupttragpartien der Grundstücke als von den Erschließungsstraßen abgewandte rückwärtige Gärten bzw. die Erschließungsstraßen der von Süden über die Wohnfläche zur Straße „An der Steinkuhle“ erschlossenen Grundstücke anzunehmen.

**1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 In den Baugebieten WA-1a bis 1d, WA-1b bis 1h und WA-2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.5. Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**  
**1.5.1. Garagen, Carports und Stellplätze**  
 In allen Baugebieten ist die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den als Flächen für Garagen (Ga) bzw. als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzten Flächen zulässig.  
 Auf den als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Auf den festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) sind neben Garagen auch überdachte Stellplatzanlagen/Carports oder offene, ebenerdige Stellplätze zulässig.

**1.5.2. Nebenanlagen**  
 In allen Baugebieten ist in den gekennzeichneten Vorgartenzonen die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich in Form von Abfallmülltonnen und/oder Fahrradabstellanlagen zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen der Baugebiete WA-1 und WA-4 ist die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.  
 Außerhalb der Vorgartenzonen und privaten Grünflächen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern sie eine Grundflächenzahl von max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und zu öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen mit einem Mindestabstand von 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt errichtet werden.

**1.6. Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Versiegelungen**  
**1.6.1. Erhalt von Bäumen**  
 Die auf der öffentlichen Grünfläche, Flur 4, Flurstücke 11 und 243 sind zu erhalten festgesetzten 10 Altkiefern sind zu schützen und mit Ersatzpflanzung dauerhaft zu erhalten.  
**1.6.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Die auf der öffentlichen Grünfläche, Flur 4, Flurstück 731, 732 und 746 festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Baum-Sträucherhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und mit Ersatzpflanzung dauerhaft zu erhalten.  
**1.6.3. Überdeckung von Tiefgaragen**  
 In allen Baugebieten sind Decken von Tiefgaragen außerhalb der durch Hochbauten und Nebenanlagen überdeckten Bereiche vollständig mit einer Substratschicht in einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.  
**1.6.4. Kompensation aus Straßenbaummaßnahmen**  
 Zum Ausgleich der durch die Straßenbaummaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Maßnahmen zur Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 BauNVO sind zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsfeld	Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme	Zugeordnete Biotopwertpunkte
Verkehrsfeld: Teilbereich „An der Steinkuhle“	4.254 m <sup>2</sup> einer Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspise, Flur 32, Flurstück 26	17.016
Verkehrsfeld: Teilbereich „Ziemalweg“	159 m <sup>2</sup> einer Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspise, Flur 32, Flurstück 26	635

Soweit die Zuordnungsfestsetzung auf der Grundlage von Biotopwertpunkten basiert, dienen diese auf dem Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (Numerische Bewertung von Biotopen für die Bauverwaltung in NRW, LANUV (Hrsg.), Recklinghausen, 2002, in der von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld modifizierten Fassung vom 03.01.2006).

**1.7. Immissionsschutz**  
**1.7.1. Lärmprognose**  
 Für den im Bebauungsplan als Lärmprognosebereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmuschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundsanierung und/oder Fassadenentfernung sowie durch die Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelreduzierung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten mindestens die Anforderungen des Lärmprognosebereichs III der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Januar 2018, erfüllen.  
 Nach DIN 4109 sind im Lärmprognosebereich III die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (er. Rw) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (er. Rw) von 30 dB zu errichten.  
 An den Fassaden der Gebäude, an denen die nächtlichen Beurteilungswerte > 45 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 festgesetzt, dass für Schlafräume schalltechnische Lüftungssysteme einzubauen sind, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

**1.7.2. Aktive Lärmuschutzmaßnahmen**  
 Innerhalb der Fläche für Vorkorkern zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine vollständig geschlossene Lärmuschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von mind. 23 dB und einer Mindesthöhe von 80,00 m und Mäximalhöhe von 81,00 m über Normalhöhen (NNH) in der rechnerisch festgesetzten Lage und Länge von rd. 39,00 m zu errichten. Alternativ ist die bereits auf der Geltungsbereichsgrenze bestehende Wand bei gleichem Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> > 25 dB mind. 1,00 m über NNH zu erhöhen und mind. 2,00 m auf eine Mäximalhöhe von 81,00 m über NNH zu erhöhen.

**1.7.3. Ausnahmegattung**  
 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.7.1 und 1.7.2 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass auch geringere oder andere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

**1.8. Zulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**  
 Die in den Baugebieten WA-1h, WA-1i und WA-2e nach 1.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die in der Festsetzung 1.7.2 festgesetzten Lärmuschutzmaßnahmen in ihrer larmmindernden Wirkung vollständig hergestellt sind.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**2.1. Dachformen, -neigung, -eindeckung, -aufbauten**  
**2.1.1. Dachform und -neigung**  
 Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der zulässigen Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes als Sattel-, Zelt- oder Flachdach. Für Garagen und Carports sind in allen Baugebieten ausschließlich Flachdächer zulässig.  
 Soweit die Dachform als Satteldach festgesetzt ist, sind für Anbauten der Hauptgebäude zum Hauptgarnitur ausnahmsweise Dächer mit abweichenden Neigungen zulässig, wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der dem Satteldach überdeckten Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen.  
 Als Hauptgarnitur sind die Haupttragpartien der Grundstücke als von den Erschließungsstraßen abgewandte rückwärtige Gärten bzw. die Erschließungsstraßen der von Süden über die Wohnfläche zur Straße „An der Steinkuhle“ erschlossenen Grundstücke anzunehmen.

**2.1.2. Dachaufbauten**  
 In den Baugebieten WA-1 und WA-3 sind Dachaufbauten in Form von Dachaufbauten und/oder Zwerggiebeln grundsätzlich unzulässig. Im Baugebiet WA-2 sind Dachaufbauten in Form von Dachaufbauten oder Zwerggiebeln zulässig, sofern der Abstand zwischen Dachaufbauten und seitlichen Dachrand mindestens 1,50 m beträgt und die Gesamtanlage aller Dachaufbauten 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreitet.

**2.1.3. Dacheindeckung / Solarenergie- und Photovoltaikanlagen**  
 In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sind Dacheindeckungen ausschließlich als nicht glänzende Ton- oder Betonsteinplatten in grauen/anthrazitfarbenen oder roten/rotbraunen Farbtönen zulässig. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach). Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und/oder Photovoltaikanlagen, Dächer von Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen.

**2.2. Aneinander gebaute Gebäude**  
 Im gesamten Plangebiet sind Doppelhäuser als aneinander gebaute Gebäude / Gebäudeeinheit mit gleicher Dachform und gleicher Dachneigung auszubilden.

**2.3. Vorgartenzone**  
 Die zeichnerisch gekennzeichnete Vorgartenzone ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und zulässigen Nebenanlagen vollständig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

**2.4. Einfriedung**  
**2.4.1. Einfriedung der Vorgartenzone**  
 In den Vorgartenzonen sind Grundstücks-Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.  
**2.4.2. Einfriedung von Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen**  
 Außerhalb der Vorgartenzonen sind in allen Baugebieten Grundstücks-Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit integriertem Zaun (z.B. Stabrostzaun, Stabmattenzaun oder Mischendrahtzaun) zulässig.  
 Ausnahmsweise sind zwischen privaten Grundstücken bauliche Einfriedungen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von maximal 5,00 m zulässig.  
**2.4.3. Einfriedung von privaten Grünflächen**  
 In den Baugebieten WA-3 und WA-4 zugewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Einfriedungen zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen grundsätzlich unzulässig.  
**2.4.4. Einfriedung von Müllstandorten**  
 In den Vorgartenzonen sowie in den südlichen Erschließungswegen der Baugebiete WA-1a bis WA-1e und WA-2f sind Standplätze für Abfallbehälter mit Sträuchern, Hecken und/oder begrünten Holz- oder Stahlkonstruktionen von drei Seiten einzufassen.

**3. Hinweise**

**3.1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**  
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienstzeiten bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im 2. Obergeschoss des Verwaltungsbüroes Oberbergstr. 3, eingesehen werden.

**3.2. Bodendenkmale**  
 Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgegeschichtliche Bodendenkmäler, Einzeldenkmäler, aber auch Verfallenen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit ist unterhalb der Geländeoberfläche westlich der Westl. Mauer für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 (Telefon 0251 / 591.8801) anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

**3.3. Boden**  
**3.3.1. Bodenverunreinigungen**  
 Im Bereich der beckenartigen ehemaligen Badeanstalt sind anthropogene Anreicherungen vorhanden. Gemäß dem Bodenkarten der GeoConsult Dülmen, Projektnummer P-1616/17 vom 15.08.2017 und der ergänzenden Stellungnahme, Projektnummer P-1616/02/18 vom 22.02.2018 werden in allen Anreicherungsstellen die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenrichtwerte (BBodR) überschritten und liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte für die Kategorie „Kleinstpflanzliche“. Darüber hinaus werden die Vorsorge- und Nutzungswerte in den aufliegenden Oberboden im Bereich der ehemaligen Beckenanlagen mit Ergebnis der Ergänzenden Untersuchung der GeoConsult Dülmen, Projektnummer Gp-1616-02/18 vom 09.04.2018 eingehalten. Mit Unterstützung der Prüfwerte wird dem Anreicherungs- und Bodenschutzbereich nach gesunden Wägen- und Arbeitsverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen. Eine Gefährdungslage für die Wirkungspflanze Boden-Mensch und Boden-Wasser ist nicht gegeben; Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Sinne des BBodSchV sind nicht erforderlich.  
 Sollte bei Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit Entbaumaßnahmen verunreinigter Erdboden angetroffen werden, ist die Stadt Dülmen bzw. der Kreis Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen, um die weiteren bodenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

**3.3.2. Wiederverwertung von Bodenschutt**  
 Das Bodenschuttmaterial der anthropogenen Anreicherungen sollte im Zuge der Baütätigkeiten separat und einer fachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt werden. Die Anreicherungsstellen sind entsprechend der LAGA 18 (Boden-Altlastenberücksichtigung) Abfall der Zuordnungsklasse 22 zuordnen.

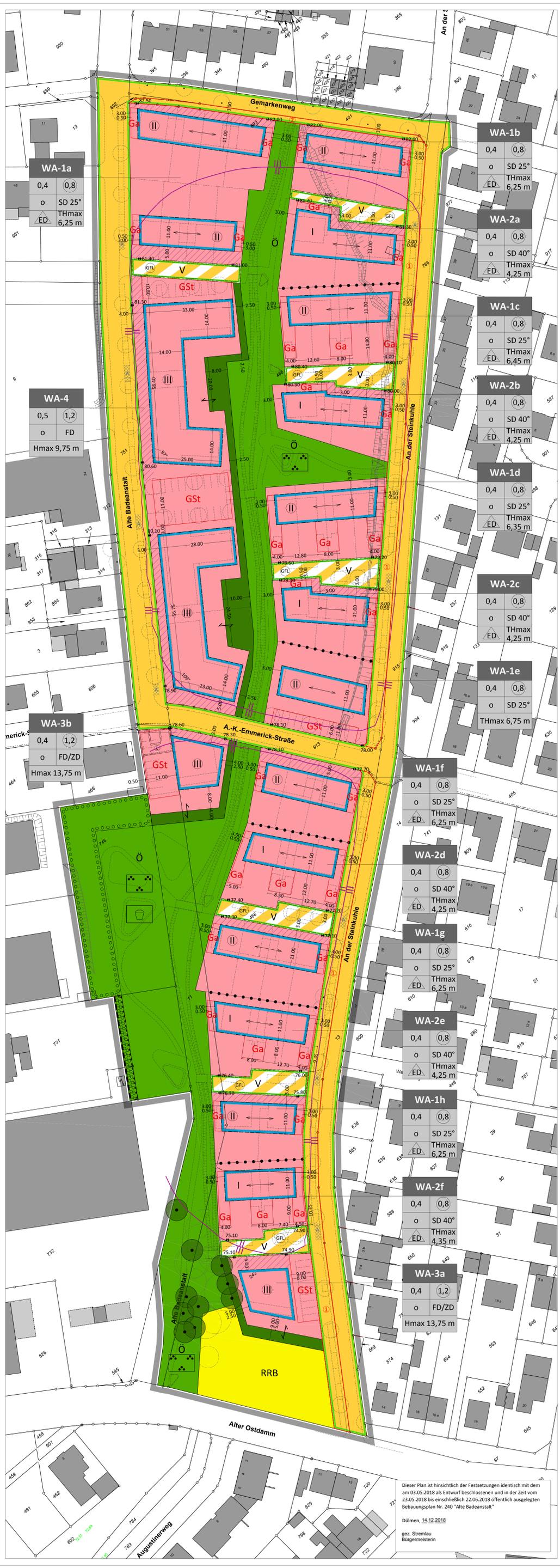
**3.4. Regenrückhaltebecken**  
 Das Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich zur Straße „Alter Ostdamm“ sollte in den Böschungsbereichen abgepflegt und als unzugänglicher Bereich gesichert werden.

**3.5. Kampfmittel**  
 Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung wurden Kriegsbeeinträchtigungen in Form von Bombenabwurfpunkten 6014 erkennbar. Vor Beginn jeglicher Baütätigkeiten ist eine Bearbeitung des Bombenabwurfgebietes in Form einer Bombenabwurfkartierung durch den Kampfmittelüberprüfungsamt (KMO) erforderlich, sofern diese weniger als 20 m von der Baumaßnahme entfernt liegt. Des Weiteren ist vor Beginn jeglicher Baütätigkeiten die systematische Absuche der zu bebauenden Flächen sowie Baugruben im Oberflächenuntersuchungsverfahren durch den KMO erforderlich. Der Bombenabwurfkartierung sowie die abzuhebenden Flächen sind nach dem Vorgehen des KMO entsprechend vorzubereiten. Fernmagnetische Störungen durch Einrichtungen und/oder Gegenstände sind auszuschließen.  
 Darüber hinaus ist für die bei Bombenabwürfen identifizierten Teilbereiche die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) zu beachten.

**3.6. Artenschutz**  
**3.6.1. Gehölzfällung im Winter**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzgesetzes gemäß § 39 BNatSchG die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen zum Schutz von Brunnvögeln ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29./30. durchzuführen.  
**3.6.2. Bauzeitenabschluss „Brutvogelschutz“**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli keine Baütätigkeiten durchzuführen, sofern die Arbeiten nicht bereits vor der Brutzeit begonnen wurden und kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. vier Tage), fortgesetzt werden. Brutvögel können dann ausweichen.  
**3.6.3. Ersatzquartiere bei Nichterhalt von Altbäumen**  
 Um Verletzungen des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind, sofern im Zuge der weiteren Planung oder aus Gründen der Verkehrssicherheit Exemplare der gemäß § 9 Abs. 25 BauGB zu erhalten festgesetzten Altkiefern gefällt werden müssen, pro gefälltem Baum drei Ersatzquartiere zu hängen. Die Ersatzquartiere sind vor Ort an den verbleibenden Gehölzen / Altkiefern anzubringen.  
 Pflanzungen sind ökologisch (Baumartenkontrolle vor der Fällung, ggf. Verjüngung der Baumhöhlen, etc.) zu betreiben.

**3.6.4. Handlungsanweisung zu Arten- und Biotopvernetzung**  
 Laut der Gemeinsamen Handlungsanweisung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Arten- und Biotopvernetzung aufgenommen werden:  
 „Der Bauherr/Bauherin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Bei Zweifelsfällen drängen die Bauführer- und Straßenschreifer der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

**3.7. Vertragliche Regelungen**  
 Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 240 „Alte Badeanstalt“ werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit dem Eigentümer der Grundstücke abgeschlossen. Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.



**Zeichenerklärung** Festsetzungen des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Zweckbestimmung Spielplatz

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
**1 bis 4** Kennziffer der allgemeinen Wohngebiete  
**a bis g** Kennung der Teilbereiche der allgemeinen Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**0,8** Geschosflächenzahl (GFZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
**THmax 4,25 m** Traufhöhe, als Höchstmaß  
**Hmax 13,75 m** Gebäudehöhe, als Höchstmaß  
**Bauweise**  
 o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
 o Baugrenze  
**Bauvorschriften**  
 SD Satteldach  
 FD Flachdach  
 ZD Zeltdach  
 25° Dachneigung, zwingend  
 Hauptfahrgang

**Verkehr**  
 o Straßenbegrenzungslinie  
 o Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 o Private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
 o Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich  
**V** Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung  
 o Fläche für Entsorgungsanlagen  
**RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Grünflächen**  
 o öffentliche Grünfläche  
 o private Grünfläche  
 o Zweckbestimmung Parkanlage

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
 Erhalt von Bäumen  
 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 Flächen für Garagen (Ga), für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt)  
 Mit Leitungsrechten (L) für eine Telekommunikationslinie zugunsten der Deutschen Telekom GmbH zu belastende Fläche  
 Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten (L) für Entwässerungslösungen zugunsten der Stadt Dülmen und für Versorgungsleitungen von Versorgungsunternehmen sowie für Telekommunikationsleitungen zugunsten von Telekommunikationsanbietern zu belastende Fläche

**Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen**  
 Grenze Lärmprognosebereich II / III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung 1.7.1)  
 Flächen für Vorkorkern zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
 Lärmuschutzwand (siehe textliche Festsetzung 1.7.2)  
 Vorgartenzone  
 Abgrenzung Lärmprognosebereich II / III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung 1.7.1)  
 vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Garagen, Stellplätze, Parken, Straßenaufleitung, Freizeitanlage, Erntewassergewässer)  
 vorgeschlagene Baumpflanzung  
 vorgeschlagene Aufstellflächen für Abfallbehälter  
 Höhenbezugspunkt (BZP) in m über NNH

**Sonstige Zeichen**  
 Zuordnungspfeil  
 Abgrenzung unterschiedlicher Eingriffsfelder mit Zuordnungszahl (V. m. textlicher Festsetzung 1.6.4)

**Bestandsangaben**  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt  
 Flurstücknummer  
 Gebäude mit Hausnummer  
 Wirtschaftsgebäude  
 Baum (Bestand)

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) | Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 03. April 2018 (§ 62 Absatz 2 Satz 2 und § 87 Absatz 3 bis 6, § 89) (GV. NRW. 2018 Nr. 19, S. 411 bis 458) | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung - BauO NRW) in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (§ 3, 17, 18, 86 Absatz 11 und § 87) und am 28. Dezember 2017 (GV. NRW. 2016 S. 1162); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005), in Kraft getreten am 28. Dezember 2017. | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzweckverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. | Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018, geändert worden ist.

**Verfahrensleiste**  
 Ich bestätige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse des Liegenschaftskatasters: 22.03.2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.  
 Dülmen, 07.07.2017  
 gez. Stremlau  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2017 ist am 14.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Dülmen, 14.07.2017  
 gez. Leuschke  
 Erster Beigeordneter, Stadtbaurat  
 Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 18.01.2018 stattgefunden.  
 Dülmen, 19.01.2018  
 gez. Leuschke  
 Erster Beigeordneter, Stadtbaurat  
 Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 15.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Dülmen, 30.08.2018  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 gez. Höltken  
 Schriftführer  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.10.2017 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.  
 Dülmen, 26.10.2017  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Dülmen, 04.05.2018  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin  
 gez. Höltken  
 Schriftführer

**Übersicht M 1 - 5.000**  
 Stadt Dülmen  
 Fachbereich 61 - Stadtentwicklung  
 Oberbergstr. 3  
 48249 Dülmen  
 Telefon: 02594 / 12-0  
 Telefax: 02594 / 12-199  
 E-Mail: stadt@duelmen.de  
 www.duelmen.de

**Bebauungsplan Nr. 240**  
**"Alte Badeanstalt"**  
 - Ortsteil Dülmen-Mitte -

Dieser Plan ist hinsichtlich der Festsetzungen identisch mit dem am 03.05.2018 als Entwurf beschlossen und in der Zeit vom 23.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 240 "Alte Badeanstalt".  
 Dülmen, 14.12.2018  
 gez. Stremlau  
 Bürgermeisterin

**Maßstab:** 1 : 500  
**Planung:** stadtraum  
 Architekturbüro  
 Dipl.-Ing. Bernd Frey  
 Dipl.-Ing. Martin Rogge  
 Architekten und Stadtplaner  
 Dülmen, 14.12.2018  
 Telefon: 02594 / 12-0  
 Telefax: 02594 / 12-199  
 E-Mail: stadtraum@duelmen.de  
 www.stadtraum-architekten.de