



ORIGINAL: STADT DÜLMEN, 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71/79 "SPIEKERHOF" FLUR 37, GEMARKUNG DÜLMEN STADT

AUSFERTIGUNG: Kreis Coesfeld, Amt Coesfeld, den 2. März 1977

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES
 § 9.4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1974, S. 91), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8.4.1975 (GV. NW. 1975, S. 106), §§ 1, 2, 8, 11 und 20 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 2 des Bundesbaugesetzes vom 27.1.1970 (GV. NW. 1970, S. 96, SV. NW. 232) in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 28.11.1960 (GV. NW. 232) in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 (GV. NW. 291/70 und 6912) des Bundesbaugesetzes.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG NACH DIN 18003 VOM SEPTEMBER 1968

	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Ställe für die Kleintierhaltung.
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
U	UNTERGESCHOSS Das Garagengeschoss wird auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und auf das Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet, gemäß § 21a der BauNVO
O4	GRUNDLÄCHENZAHLE
O8	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO durch die festgelegte Grundflächen- und Geschossflächenzahl bestimmt, soweit keine Einschränkung durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche erfolgt ist.
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	BAUGRENZE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind bis auf die genannten Ausnahmen in den textlichen Festlegungen nicht zulässig.
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
b	BESONDERE BAUWEISE - HALBOFFEN Der Laubdachkörper ist einseitig an die Grenze zu bauen, an die gegenüberliegende Grenze kann in dem 3m Bauweise eine eingeschossige Garage errichtet werden.
VERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSLÄCHENBEREICHSGRENZUNGSLINIE
	GEHWEG
	FAHRRAD
	PARKBUCHT
	STRASSENBELEGGRÜN
	ABGESKANTER BORDSTEIN
	GEPLASTERTE GEHWEGÜBERFAHRT
	FLUSSWEG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	MASSZAHLE
	RADII
	HÖHENLAGE DER STRASSE
FÜHRUNG DER HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	ABWASSERLEITUNG MIT FLISSRICHTUNG
GRÜNLÄCHEN	
	GRÜNLÄCHE
	SPIELPLATZ
	PFLANZGEBOT FÜR ABSCHIRMUNGSANPFLANZUNGEN
	ANZUPFLANZENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	
	LÄRM-SCHUTZWALL
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE Bei einer anderen Grundstückeinteilung sind die Flächen für den ruhenden Verkehr plangerecht anzuordnen.
	GARAGE
	GEMEINSCHAFTSGARAGE
	GARAGE AUF GELÄNDEHÖHE INNERHALB DES HAUPTBAUKÖRPERS
	GARAGENZUFAHRT
	HÖHENLAGE DER EINGANGSGESCHOSS
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	
	VERBINDLICHE FIRSTRICHTUNG BEI GENEIGTEM DACH Die geneigten Dächer sind mit ein- oder zweiseitiger Neigung von 35° - 38° und mit fester Deckung auszubilden.
FD	FLACHDACH
	BEGRENZUNG VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

NACHRICHTLICHE EINTRÄGEN DER PLANGRUNDLAGE

	GEMARKUNGSGRENZE
	FLUGLIGENZE
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
	FLURSTÜCKNUMMER
	HÖHENLINIE
	BÖSCHUNG

NACHRICHTLICHE EINTRÄGUNG DER PLANUNG

	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	DARSTELLUNG DES GRUNDSTÜCKSZUGANGES
	RAMPE
	BEGRENZUNG DER FLÄCHE MIT SCHLECHTEM BAUGRUND
	HÖHENANGABE IM LÄRM-SCHUTZWALL

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauG)**
- Verkehrsflächen
 - 1.1 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen über 70 cm freizuhalten.
 - Garagen
 - 2.1 Die Plananstellung der Garagen - auch im Bauweise - ist zwingend. Bei einer anderen Grundstückeinteilung sind die Garagen plangemäß anzuordnen. Die Errichtung weiterer Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - 2.2 Garagenfronten müssen, soweit nicht anders dargestellt, einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.
 - 2.4 Aneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - 2.5 Kellergaragen sind unzulässig, wenn es sich dabei nicht um Gemeinschaftsgaragen handelt.
 - 2.6 Garagenbauten müssen massive, kubische Baukörper mit Flachdach sein.
 - 2.7 Garagengehäuse in mehrgeschossigen Bauten werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet, es wird festgelegt, daß bei der Errichtung von Tiefgaragen für mehrgeschossige Gebäude die Geschossfläche um die Tiefgaragenfläche erweitert werden kann.
 - Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Außenverkleidungen sind in Verbindung zu erstellen, Untergeordnete Beton-, Putz- und Holzflächen sind zulässig die dürfen farblich gestaltet werden. Kräftige, reine Farben sind dabei zu bevorzugen.
 - 3.2 Vorgehängte Sockelbildungen sind unzulässig. Das anschließende Gelände darf nicht mehr als 50 cm unter dem zugerechneten Geschosfußboden liegen. Geländeeingängen sind durch Stützmauern, die nicht höher als 0,70m sein dürfen, zu terrassieren.
 - 3.3 Für Bauten mit ein- oder zweiseitig geneigten Dächern ist die Firstrichtung im Plan verbindlich dargestellt. Die Traufseiten sind durch wenigstens 40 cm hohe Gestirbblenden auszubilden. Bei Gebäuden mit Dachüberständen kann die Bestimmung gestrichelt, was darüber hinaus zulässig.
 - 3.4 Für Bauten mit Flachdach (FD) sind teilweise geneigte Bauteile zulässig.
 - 3.5 Schwarzdächer sollen mit Kieschüttung versehen werden, Dachterrassen und Bepflanzungen sind zulässig. Reichen Dachterrassen bis an die Nachbargrenze, so ist die Einsicht auf das Nachbargrundstück oder die Nachbarterasse durch bepflanzte Sichtschutzanlagen zu verhindern.
 - Nebenanlagen
 - 4.1 Uniformitätsanforderungen sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden zu erfüllen. Bei Anbauten an Garagen sind Bauhöhe und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.
 - 4.2 Müllbehälter sind in Verbindung mit Gebäuden oder Mauern anzuordnen. Freistehende Müllbehälter sind nur als Sammelanlagen zulässig, die durch Mauern vor Einsicht geschützt werden müssen. Anpflanzungen sind vorzuziehen.
 - Einfriedigungen und Bepflanzungen
 - 5.1 Für Vorgärten ist jede Form von Einfriedigung unzulässig mit Ausnahme von bepflanzten Sichtschutzanlagen an Freizeitanlagen.
 - 5.2 Einfriedigungen im Gabelbereich dürfen - falls notwendig - nur durch Hecken erfolgen. Zur Sicherheit dürfen Drahtzäune unsichtbar in die Hecken eingesetzt werden.
 - 5.3 Zusammenhängende Mauern sind einheitlich zu gestalten. Zugänge sind erlaubt.
 - 5.4 Die Bepflanzung der Vorgärten soll naturgebunden einheitlich gestaltet werden. Bodenbedeckende Pflanzen müssen den Hauptteil der Fläche bedecken.
 - 5.5 Öffentliche und private Grünflächen, Parkplätze und Straßenbegleitflächen sind entsprechend den im Plan dargestellten Pflanzgebieten mit hochreife Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 B BauG)

Straßengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (L. Str. G. vom 25.11.1961) gemäß § 23 (1) L. Str. G. dürfen bauliche Anlagen jeder Art an Land- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußersten Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmtes Fahrbahn, nicht errichtet werden.

DIE GEOMETRISCHE RICHTIGKEIT DER EINGETRAGENEN EIGENTUMSGRENZEN (STAND A. 1:2.75) SOWIE DIE GEOMETRISCHE EINDeutIGKEIT DER EINGETRAGENEN PLANUNG WIRD GEWÄHRLEISTET.

Kreis Coesfeld, den 2. März 1977
 Kreisvermessungsamt

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 4.11.1975 AUFGESTELLT.

DÜLMEN, DEN 15.3.1977
 Bürgermeister

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DER BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT ÜBER DIE STADTVERORDNETENSITZUNG VOM 4.11.1975.

DÜLMEN, DEN 15.3.1977
 Bürgermeister, Schriftführer

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 7 (1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER ZEIT VOM 10.2.1977 BI. 10.2.1977 OFFENLEGUNG IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

DÜLMEN, DEN 15.3.1977
 Bürgermeister

IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 17.8.1977 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. ER IST BESTANDTEIL DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIESEN BESCHLUSS.

DÜLMEN, DEN 15.3.1977
 Bürgermeister, Schriftführer

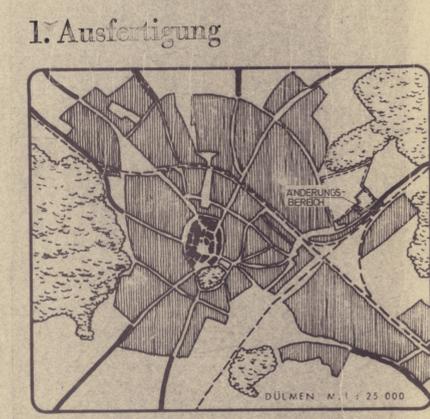
DIESER PLAN WIRD GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) HIERMIT GENEHMIGT (IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256))

MÜNSTER, DEN 13.6.1977-35.2.1-50
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

DIESER PLAN WIRD GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) MIT ZUGEHÖRIGER BEGRENZUNG NACH ABLAUF DER ÖRTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 10.2.1977 ÖFFENTLICH AUFGELEGT MIT DER ÖRTSÜBLICHEN ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG IST DER PLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

DÜLMEN, DEN 17.10.1977
 Bürgermeister



AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG JUNI 1976

PLANUNGSBÜRO: DIPL. ING. BÜCHEL GARTENPLATZ 16 4613 KAMEN T.10627

DIE KARTENGRUNDLAGE IST VOM KREISVERMESSUNGSAMT COESFELD AM 4.12.75 ANGEFERTIGT WORDEN!

DAS BODENGLUTACHTEN IST VOM INGENIEURGEOLOGEN VBI UND BODENKUNDLER E.H. MÜLLER, KREFFELD, AM 4.2.1971 ANGEFERTIGT WORDEN.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 71/79 SPIEKERHOF

16