



FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WA** Allgemeines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.8** Geschossflächenzahl (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1 b)
- Baugrenze** (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- O** offene Bauweise
- Ga** Garage (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2 d und e)

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Plangrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dächer

- FD** Flachdach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.2 f und h)
- SD** Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.2 a - e)
- 35°-40°** Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.2 b)

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher örtlicher Bauvorschriften

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Garage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Von den nach § 4 Abs. 2 BauVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 1 genannten Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- Von den nach § 4 Abs. 3 BauVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 2, 4 und 5 genannten Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind nicht Betriebe des Betriebsbergsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke.

b) Garagengebäude in mehrgeschossigen Bauwerken 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.

1.2 Garagen und Nebenanlagen

- a) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) 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 vorzusehen.
- c) Uferkaimauern sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden zu errichten. Bei Anbauten an Garagen sind Bauhöhe und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.
- d) Die Planherstellung der Garagen - auch in Bauwerk - ist zwingend. Bei einer anderen Grundstücksabteilung sind die Garagen planmäßig anzuordnen.
- e) Die Errichtung weiterer Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- f) Garageneinfriedungen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenzungslinie haben.
- g) Kellergaragen sind unzulässig, wenn es sich dabei nicht um Gemeinschaftstiefgaragen handelt.

1.3 Höhenlage

Wegführende Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Das angrenzende Gelände darf nicht mehr als 50 cm unter den zugewiesenen Geschossflächen liegen. Geländehöhen sind durch Stützmauern, die nicht höher als 0,90 m sein dürfen, zu terrassieren.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Fassaden

- a) Mauerwerksbauten sind in Verbindung zu erstellen. Untergeschosse, Keller, Fuß- und Holzfassaden sind zulässig, die dürfen fertig gestaltet werden. Krafteigenen Farben sind dabei zu bevorzugen.
- b) Garagenbauten müssen massive, kubische Baukörper sein.
- c) Anwohnergrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2.2 Dächer

- a) Für Bauten mit ein- oder zweiseitig geneigten Dächern ist die Firstrichtung in Plan verbindlich dargestellt.
- b) **und Dachform** Die zulässige Dachneigung ist in Plan verbindlich dargestellt. Ausnahmen von der Dachform und -neigung können für Wintergärten und Veranden zugelassen werden.
- c) Dachüberstände dürfen 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für überdachte Sitzplätze und Eingangsbereiche zugelassen werden.
- d) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einbauten darf max. 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- e) Anwohnergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und Material erhalten.
- f) Für Bauten mit Flachdach sind teilweise geneigte Bauteile zulässig.
- g) Garagen müssen Flachdächer erhalten.
- h) Schornsteindächer sollen mit Kleinschüttung versehen werden. Dachterrassen und Begrünungen sind zulässig. Reichen Dachterrassen die an die Nachbargrenze, so ist die Einsicht auf das Nachbargrundstück oder die Nachbarteilfläche durch bepflanzte Sichtschutzanlagen zu verhindern.

2.3 Drempehöhe

Die Drempehöhe darf max. 0,70 m betragen. Dabei wird die Drempehöhe definiert als das Maß zwischen der Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut und der Rohdecke des darunter befindlichen Geschosses.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen in Gärten dürfen, falls abwendig, nur durch Hecken erfolgen. Zur Sicherheit dürfen Drahtseile unsichtbar in die Hecken eingesetzt werden. Zusammenhängende Mauern sind einheitlich zu gestalten. Zugänge sind erlaubt.

Verfahren

zur X. vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.05.1993 die Einleitung des Verfahrens zur X. vereinfachten Änderung und den Entwurf dieser Änderung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dulmen:

Bürgermeister: [Signature] Stadtverordneter: [Signature] Schriftführer/in: [Signature]

Die X. vereinfachte Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 13.05.1993 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dulmen:

Bürgermeister: [Signature] Stadtverordneter: [Signature] Schriftführer/in: [Signature]

Nach der von der Stadtverordnetenversammlung getroffenen Entscheidung schloß über die X. vereinfachte Änderung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 26.05.1993 gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht worden.

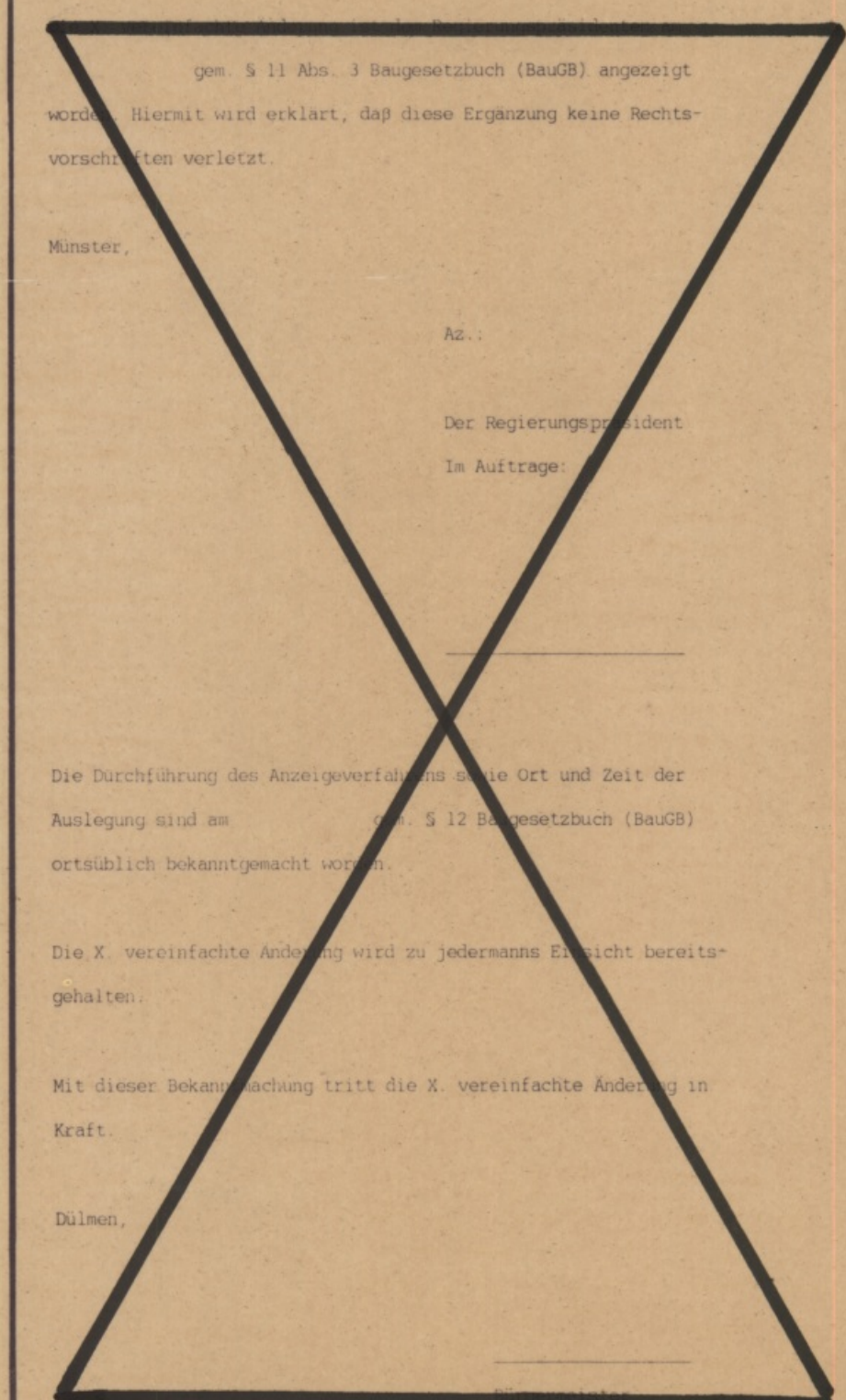
Die betroffenen Grundstückeigentümer haben den Planentwurf zur X. vereinfachten Änderung nicht widersprochen.

Die X. vereinfachte Änderung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die X. vereinfachte Änderung in Kraft.

Dulmen: 24.7.1993

Bürgermeister: [Signature]



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 26.05.1993 gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die X. vereinfachte Änderung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die X. vereinfachte Änderung in Kraft.

Dulmen:

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 / SOV NW 2024), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechts vom 03.04.1992 (GV NW S. 124)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Beunutzungsverordnung - BauVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 52)

Mahnungsgesetz zum Baugesetz (BauGB-MahnungG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.05.1984 (GV NW S. 419 / SOV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 432) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

STADT DÜLMEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71/9 - SPIEKERHOF

X. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

STADTBEZIRK	DÜLMEN-MITTE
GEMARKUNG	DÜLMEN-STADT
FLUR	37
M.	1 : 500
AUSFERTIGUNG	1
PLANUNG	STADT DÜLMEN - PLANUNGSAUSSCHUSS

Beschreiber: [Signature] Leiter: [Signature] 22.7.93