Übersicht zum Bebauungsplan “Spiekerhof”

Hinweise

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Spiekerhof“ wurden Festsetzungen durch Änderungen des Bebauungsplanes ersetzt. Die rechtskräftigen Festsetzungen für diese Bereiche sind teilweise im vorliegenden Übersichtsplan enthalten.
Für die besonders gekennzeichneten Teilbereiche sind die geänderten Festsetzungen, die sowohl den Plangrundriss als auch die textlichen Festsetzungen betreffen, gesonderten Änderungsplänen, die unter „Bezug zum Plan“ aufgelistet sind, zu entnehmen. Die Kennzeichnung dieser Teilbereiche erfolgt durch den Planeinschrieb „Siehe hierzu gesonderten Änderungsplan“.

Erläuterungen zur I.- XV. Änderung, sowie Hinweis auf die anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO):

I. Änderung:	**beinhaltet mehrere Teilbereiche und ist in den Plangrundriss eingearbeitet. BauNVO 1968**
II. Änderung:	**aufgehoben durch die XII. Änderung**
III. Änderung:	**beinhaltet 2 Teilbereiche und ist in den Plangrundriss eingearbeitet. BauNVO 1968**
IV. Änderung:	**wurde aufgehoben**
V. Änderung:	**siehe hierzu gesonderten Änderungsplan. BauNVO 1968**
VI. Änderung:	**wurde durch die X. Änderung ersetzt**
VIII. Änderung:	**in Plangrundriss eingearbeitet. BauNVO 1968**
IX. Änderung:	**in Plangrundriss eingearbeitet. BauNVO 1977**
X.- XV. Änderung:	**siehe hierzu jeweils gesonderte Änderungspläne. BauNVO 1990**

STADT DÜLMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71/9 “SPIEKERHOF”
FLUR 6, GEMARKUNG DÜLMEN-STADT
FLUR 29, GEMARKUNG DÜLMEN-STADT
1. AUSFERTIGUNG

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES:
- § 1 UND 2 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.8.1969 (GV. NW. S.706 / SGV. NW. 2023)
- §§ 2,6 BIS 12 UND 30 DES BBauG VOM 23.6.1960, BGBl. I S.341
- § 14 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBauG VOM 29.11.1960 (GV. NW. 1960 S.405/SGV.231)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1962 BGBl. I S.729
- §§ 103 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.3.1970 (GV. NW. S. 96).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG NACH DIN 18003 VOM SEPTEMBER 1968.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) Die Ausnahmen sind nicht zulässig
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) Ausnahmen sind nicht zulässig
- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) Die Ausnahmen sind zulässig
- NUTZUNGSGRENZE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- z.B. (V) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- z.B. 04 GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. 08 GESCHOSSFLÄCHENZAHL Es darf die erhöhte GFZ nur für Vollgeschosse überbaubare Flächen sind nach § 17 (5) BauNVO berücksichtigt. Die mit der erhöhten GFZ zur GFZ von 0,5 mögen keinen überbaubaren Flächen (Garagenflächen) sind nach § 17 (2) BauNVO mitzurechnen.
- Die vorliegende Art der baulichen Nutzung sind gemäß § 17 BauNVO durch die Festsetzung Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bestimmt, soweit keine Flächenbindung durch die zugeordnete überbaubare Grundstücksfläche erfolgt ist.
- Die auf zweigeschossige Bauten dürfen die zeichnerischen Vollgeschosse enthalten, wenn die Geschoßfläche des Dachgeschosses weniger als 50% der darunter liegenden Geschoßfläche beträgt.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind bis auf die genannten Ausnahmen in den nachstehenden Festlegungen nicht zulässig.
- G GESCHLOSSENE BAUWEISE
- A NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG
- O OFFENE BAUWEISE

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- K KINDERGARTEN

VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE
- GEHWEG
- PARKSTREIFEN
- FAHRBAHN
- PARKBUCHT
- TANKSTELLENGELÄNDE
- ABGESENKTER BORDSTEIN
- GEPFLASTERTE GEHWEG-OBERFLÄCHE
- FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- MASSZAHL
- R 10 RADIUS
- LICHTMAST
- BEGRENZUNG DER STRASSENRANDBEBAUUNGSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- G GASZIRKULATION
- U UMFORMERSTATION

FÜHRUNG DER HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- ABWASSERLEITUNG MIT FLIESSRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- BOLZPLATZ
- ANPFLANZUNGEN BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN

WASSERFLÄCHEN
- WASSERFLÄCHE

ÖRTLICH DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- ST FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE Bei einer anderen Grundstücksnutzung sind die Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend anzuordnen
- GGa GARAGEN
- Ga EINZELGARAGEN/CARPORTS
- TGA TIEFGARAGE
- GARAGENZUFAHRT
- (H.St.) HÖHENLAGE
- (Hü.P.) HÜLSTORFH-PLATZ
- GEBÄUDE GEMÄSS DIN
- CAFE BAUGRUNDSTÜCK FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN
- MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- VERBINDLICHE FIRSTRICHTUNG BEI GENEIGTEM DACH Die geneigten Dächer sind mit einer rotbraunen Farbgebung von 24° - 27° Neigung 1 und mit harter Deckung auszuführen.
- FD FLACHDACH

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
- 105 FLURSTÜCKSNUMMER
- 38.00 HÖHENLINIE
- (H.St.) KANALDECKELHÖHE
- (K.S.) KANALSOHLENHÖHE
- (H.P.) HÖHENPUNKT
- BÖSCHUNG
- WALDGRENZE

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN DER PLANUNG
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- MIT DARSTELLUNG DES GRUNDSTÜCKSZUGANGES
- DER EMPFOHLENEN GEBÄUDESTELLUNG
- DER EMPFOHLENEN SICHTSCHUTZANLAGE
- MAUER
- RAMPE BEGRENZUNG DER FLÄCHE MIT SCHLECHTER BAUGRUND gemäß Bodengutachten vom 4.7.71
- BLEIFUSS, IN INSTALLIEN BETANKBARE KASTENFLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Gestaltung

1.1 Mauerwerksbauten sind in Verblendung zu erstellen. Untergeordnete Beton-, Putz- und Holzflächen sind zulässig; sie dürfen farbig gestaltet werden. Kräftige, reine Farben sind dabei zu bevorzugen.

1.2 Vorspringende Sockelausbildungen sind unzulässig. Das anschließende Gelände darf nicht mehr als 50 cm unter den zugeordneten Geschoßfußboden liegen. Geländeneigungen sind durch Stützmauern, die nicht höher als 0,90 m sein dürfen, zu terrassieren.

1.3 Für Bauten mit ein- oder zweiseitig geneigten Dächern ist die Firstrichtung im Plan verbindlich dargestellt. Die Traufseiten sind durch wenigstens 40 cm hohe Gesimsblenden auszubilden. Bei Gebäuden mit Dachüberständen kann die Gesimsblende entfallen.

1.4 Walmdächer sind unzulässig.

1.5 Für Bauten mit Flachdach (FD) sind teilweise geneigte Bauteile zulässig.

1.6 Schwarzdächer sollen mit Kiesschüttung versehen werden. Dachterrassen und Bepflanzungen sind zulässig. Reichen Dachterrassen bis an die Nachbargrenze, so ist die Einsicht auf das Nachbargrundstück oder die Nachbarterrasse durch bepflanzte Sichtschutzanlagen zu verhindern.

1.7 Garagenbauten müssen massive, kubische Baukörper mit Flachdach sein.

1.8 Aneinandergrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen

2.1 Umformerstationen sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden zu errichten. Bei Anbauten an Garagen sind Bauhöhe und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.

2.2 Müllbehälter sind in Verbindung mit Gebäude oder Mauern anzuordnen. Freistehende Müllbehälter sind nur als Sammelanlagen zulässig, die durch Mauern vor Einsicht geschützt werden müssen. Anpflanzungen sind vorzusehen.

Einfriedigungen und Bepflanzungen

~~3.1 Für Vorgärten ist jede Form von Einfriedigung unzulässig, mit Ausnahme von bepflanzten Sichtschutzanlagen an Freisitzen.~~

3.2 Einfriedigungen im Gartenbereich dürfen - falls notwendig - nur durch Hecken erfolgen. Zur Sicherheit dürfen Drahtzäune unsichtbar in die Hecken eingesetzt werden.

3.3 Zusammenhängende Mauern sind einheitlich zu gestalten. Zugänge sind erlaubt.

~~3.4 Die Bepflanzung der Vorgärten soll naturgebunden einheitlich gestaltet werden. Bodendeckende Pflanzen müssen den Hauptteil der Fläche bedecken.~~

3.5 Öffentliche und private Grünflächen, Parkplätze und Straßenbegleitgrünflächen sind entsprechend den im Plan dargestellten Pflanzgeboten mit hochkronigen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Verkehrsflächen

4.1 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen über 70 cm freizuhalten.

Garagen

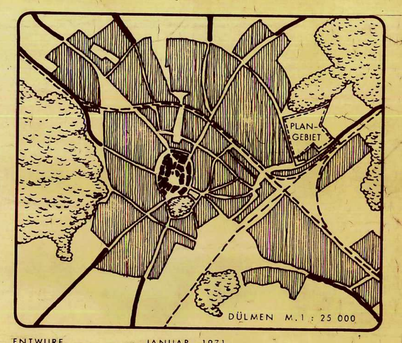
5.1 Die Plandarstellung der Garagen - auch im Bauwich - ist zwingend. Bei einer anderen Grundstücksteilung sind die Garagen plangemäß anzuordnen.

5.2 Die Errichtung weiterer Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Garagenvorderfronten müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

5.4 Kellergaragen sind unzulässig, wenn es sich dabei nicht um Gemeinschaftstiefgaragen handelt.

5.5 Garagengeschosse 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.



ENTWURF JANUAR 1971
PLANAUFSTELLUNG OKTOBER 1971
PLANUNGSBÜRO DIPL.ING.B. + G.BÜCHEL 4618 KAMEN GARTENPLATZ 16 T.1065

DIE KARTENGRUNDLAGE IST VOM Ö.B.VERM.-INGENIEUR DR.ING.HINTERKEUSER DÜLMEN AM 19.4.1971 ANGEFERTIGT WORDEN.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 71/9 SPIEKERHOF

DÜLMEN

M. 1 : 1000