

**FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

Art und Map der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WR** Reines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 0,4** Grundflächenzahl
- g** geschlossene 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**
- SD** Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.2 a - e)
  - 28°** Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.2 b)
  - ↔** Firstrichtung

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Flurstücksgrenze
  - 238 Flurstücksnummer
  - ▨ vorhandenes Gebäude
  - ▩ vorhandene Garage

**TEXTILICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1.1 Art und Map der baulichen Nutzung**

a) Von den nach § 3 Abs. 3 BauGB in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 1. genannten Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Von den nach § 3 Abs. 3 BauGB in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 2. genannten Anlagen (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

**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 anzubringen. Freistehende Müllbehälter sind nur als Sammelanlagen zulässig, die durch Mauern vor Einwirkung des Windes geschützt werden müssen. Abflanzungen sind vorzusehen.
- c) Unterwerkstätten sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden zu errichten. Bei Anbauten an Garagen sind Bauweise und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.
- d) Die Fländerstellung der Garagen - auch im Bereich - ist zwingend. Bei einer anderen Grundstücksabteilung sind die Garagen plangemäß anzuzubinden.
- e) Die Errichtung weiterer Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- f) Garagenvorderecken müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenze zugewandt haben.
- g) Kellergaragen sind unzulässig, wenn es sich dabei nicht um Gemeinschaftstiegaragen handelt.

**1.3 Höhenlage**

Vorspringende Sockelausbildungen sind unzulässig. Das anschließende Gelände darf nicht mehr als 50 cm unter dem zugeordneten Geschloßboden liegen. Geländeerhöhungen sind durch Stützmauern, die nicht höher als 0,80 m sein dürfen, zu terrassieren.

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

**2.1 Fassaden**

- a) Mauerwerkbauten sind in Verbindung zu erstellen. Untergeordnete Beton-, Putz- und Holzflächen sind zulässig, sie dürfen farbig gestaltet werden. Kräftige, reine Farben sind dabei zu bevorzugen.
- b) Garagenbauten müssen massive, kubische Baukörper sein.
- c) Anliehndergrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

**2.2 Dächer**

- a) Für Seiten mit ein- oder zweisellig geneigten Dächern ist die Firstrichtung im Plan verbindlich dargestellt.
- b) Die zulässige Dachneigung und Dachform ist im Plan verbindlich dargestellt. Ausnahmen von der Dachform und -neigung können für Wintergärten und Vorbauten zugelassen werden.
- c) Dachüberstände dürfen 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für überlichtete Sitzplätze und Eingangsbereiche zugelassen werden.
- d) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -wandschritte darf max. 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Ihr seitlicher Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- e) Anliehndergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und Material erhalten.

**1) Garagen müssen Flachdächer erhalten.**

g) Schwerdächer sollen mit Kiesschüttung versehen werden. Dachterrassen und Begrünungen sind zulässig. Reichen Dachterrassen bis an die Nachbargrenze, so ist die Einsicht auf das Nachbargrundstück oder die Nachbarterrasse durch geeignete Sichtschutzanlagen zu verhindern.

h) Eingeschossige Bauten dürfen ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten, wenn die Geschosshöhe des Staffelgeschosses nicht mehr als 50% der darunter liegenden Geschosshöhe beträgt.

**2.3 Drenpelhöhe**

Die Drenpelhöhe darf max. 0,50 m betragen. Bei der Drenpelhöhe ist der Höhenabstand zwischen der Sohlkante der verlängernden Außenwand mit der Dachhaut und der Korbkante des darunter befindlichen Geschosses zu berücksichtigen.

**2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen im Gartenbereich dürfen, falls notwendig, nur durch Hecken erfolgen. Zur Sichtwehre dürfen Drahtzäune unmittelbar an die Hecken angestrichelt werden.

**Verfahren**  
 zur XI. vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters **31.03.1993**) und die Redundanzfreiheit der Planung.



Die Stadtverordnetenversammlung hat am **01.07.1993** die Einleitung des Verfahrens zur XI. vereinfachten Änderung und den Entwurf dieser Änderung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dülmen

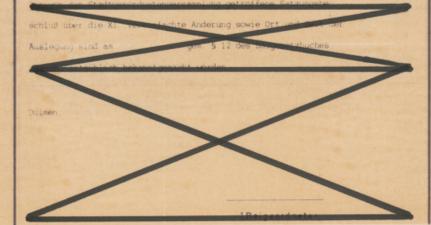
*[Signature]* Bürgermeister  
*[Signature]* Stadtverordneter  
*[Signature]* Schriftführer/in

Die XI. vereinfachte Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am **01.07.1993** gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen

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

~~Das Verzeichnis der Änderungen ist im Amtlichen Bebauungsplan...~~



~~Das Verzeichnis der Änderungen ist im Amtlichen Bebauungsplan...~~

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. Nr. S. 475/SOV. Nr. 223), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechtes vom 03.04.1992 (GV. Nr. S. 124)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. Nr. S. 419/SOV. Nr. 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. Nr. S. 432) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

Planflächenverordnung (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**STADT DÜLMEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 71/9 - SPIEKERHOF

**XI. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

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

*[Signature]* Bürgermeister  
*[Signature]* Amtsleiter  
*[Signature]* Beigeordneter  
 16