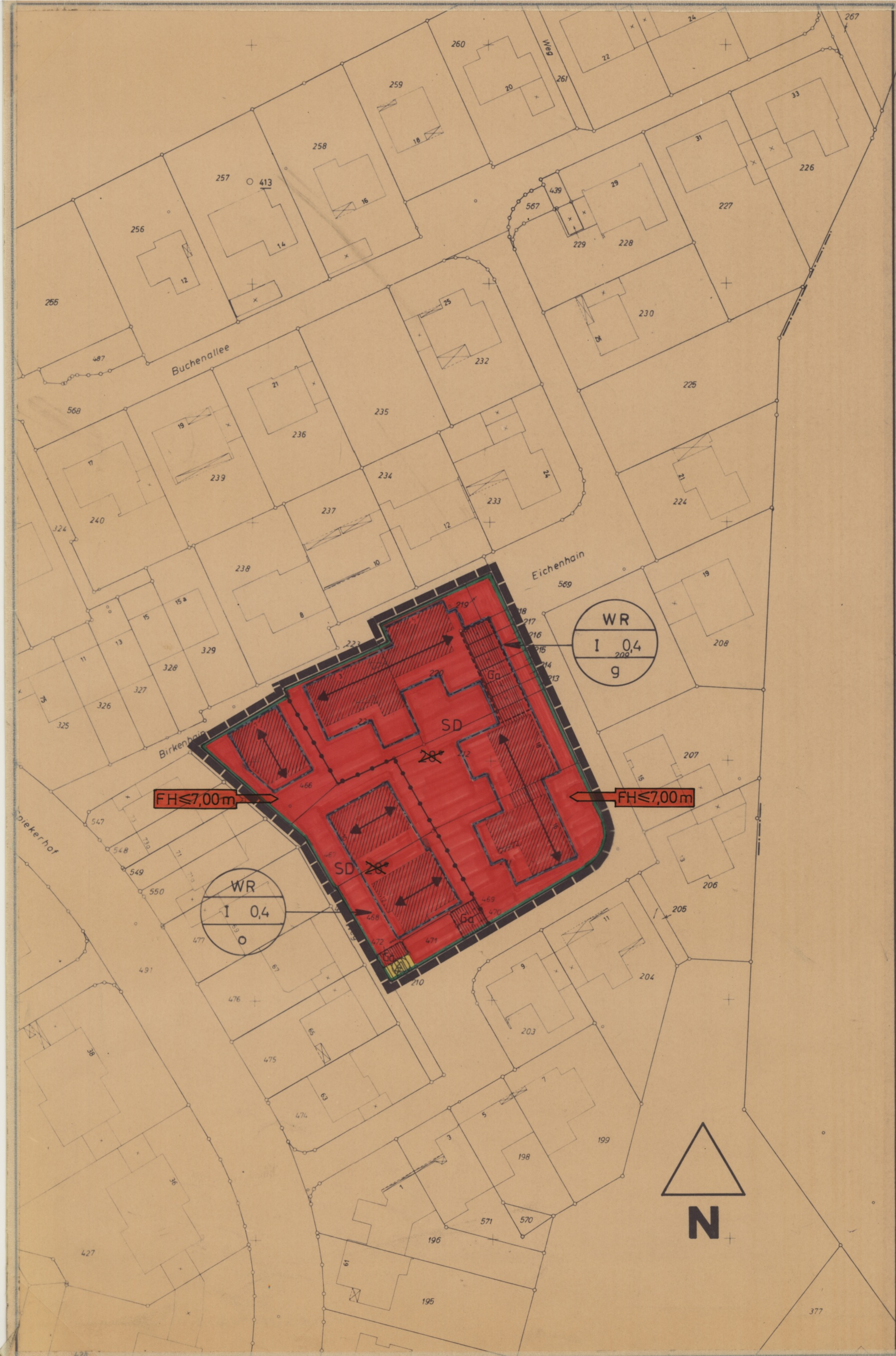




FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

Art und Maß 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

— Baugrenze (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Ga Garage (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2 d und e)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

U Umformstation

Plangrenze

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der XIII. Änderung 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)

— Firstrichtung

SD Firsthöhe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.3)

FH ≤ 7,00m

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— Flurstücksgrenze

220 Flurstücksnr.

— vorhandenes Gebäude

— vorhandene Garage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 1 genannten Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Von den nach § 3 Abs. 2 BauNVO 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) all-gemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes in allgemeinen gewahrt bleibt.

1.2 Garagen und Nebenanlagen

a) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO 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) Umformstationen sind nur in Verbindung mit anderen Gebäuden zu errichten. Bei Anbauten an Garagen sind Bauhöhe und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.

d) Die Pflasterstellung der Garagen - auch im Bereich - ist zeigend. Bei einer anderen Grundstücksabteilung sind die Garagen plan-gemäß anzuordnen.

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

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

g) Kellergaragen sind unzulässig, wenn es sich dabei nicht um Gemeinschaftsgaragen handelt.

1.3 Höhenlage

Vorspringende Sockelausbildungen sind unzulässig. Das anschließende Gelände darf nicht mehr als 50 cm unter dem zugeordneten Geschöfßboden liegen. Geländeneigungen 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) Mauerwerkbauteile 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) Garagenbauteile müssen massive, kubische Baukörper sein.

c) Aneinandergrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2.2 Dächer

a) Für Bauten mit ein- oder zweiseitig geneigten Dächern ist die Firstrichtung im Plan verbindlich dargestellt.

b) Die zulässige Dachform ist im Plan verbindlich dargestellt. Ausnahmen von der Dachform können für Wintergärten und Vorbauten zugelassen werden.

c) Dachüberstände dürfen 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für überdachte Sitzplätze und Eingangsbereiche zugelassen werden.

d) Die Gesamtlänge aller Dachüberbauten und -einschnitte darf max. 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen.

e) Aneinandergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und Material erhalten.

f) Garagen müssen Flachdächer erhalten.

g) 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 bemaßte Sichtschutzanlagen zu verhindern.

h) Eingeschossige Bauten dürfen ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten, wenn die Geschöfßfläche des Staffelgeschosses weniger als 50 % der darunterliegenden Geschöfßfläche beträgt.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 7,00 m betragen. Dabei wird die Firsthöhe definiert als das senkrechte Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

2.4 Einfriedungen

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

Verfahren

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

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters 31.03.93) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, den 23.2.1994

Böcher
Kreisvermessungs- und Katasteramt

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.09.1993 die Einleitung des Verfahrens zur XIII. vereinfachten Änderung und den Entwurf dieser Änderung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dülmen,

Bürgermeister **Stadtverordneter** **Schriftführer/in**

Die XIII. vereinfachte Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.1994 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen,

Bürgermeister **Stadtverordneter** **Schriftführer/in**

Die Eintragungen in **rot** Farbe gelten nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung v. 09.02.1994 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken

Dülmen,

Erster Beigeordneter

Die XIII. vereinfachte Änderung ist dem Regierungspräsidenten am gem. § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt worden. Hiermit wird erklärt, daß diese Ergänzung keine Rechtsvorschriften verletzt.

Münster, 16.06.1994

Nr.: 35.2.1-5203-1394
Bezirksregierung Münster
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Obere Regierungsbaurätin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 01.07.1994 gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die XIII. vereinfachte Änderung wird zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

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

Dülmen, 03.08.1994

Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/50V NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betriebsverfassungsgesetzes 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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitions-erleichterungs- 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 NW S. 419/50V NW 232), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV NW S. 467) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

Planzeichenverordnung (PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

STADT DÜLMEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71/9 - SPIEKERHOF

XIII. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

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

Bürgermeister **Anteilhaber** **1. Beigeordneter**

16