

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 und 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Reitsport" dienen der Unterbringung und dem Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Ausübung des Reitsports.

Innerhalb des im Plangrundriss mit **SO1** gekennzeichneten Sondergebietes sind zulässig:

- Reithallen, Pferdeställe, Lagerplätze und -flächen, die dem Reitsport einschließlich der Pferdehaltung dienen
- Reitplätze und Pferdekoppeln sowie
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Verwaltungspersonen, wenn und soweit diese den reitsportlichen Anlagen funktional zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und • ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes die-

nen und soweit sie den reitsportlichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

Innerhalb des im Plangrundriss mit SO2 gekennzeichneten Sondergebietes sind ausschließlich

Reitplätze und Pferdekoppeln zulässig:

- 1.1.2 Das Sondergebiet **SO3** mit der Zweckbestimmung "Reitsport und Wohnen mit Pferdehaltung" dient der Unterbringung und dem Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Ausübung des Reitsports, zur Pferdehaltung sowie diesen Einrichtungen und Anlagen räumlich und funktional zugeordneten Wohnungen. Zulässig sind:
 - Reithallen, Pferdeställe, Lagerplätze und Lagerflächen, die dem Reitsport einschließlich der Pferdehaltung dienen,
 - Reitplätze und Pferdekoppeln sowie
 - Wohngebäude

1.2 Anzahl der Wohnungen, Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Innerhalb des im Plangrundriss mit SO3 gekennzeichneten Sondergebietes ist die Mindestgröße der Grundstücke auf 3.000 m² festgesetzt.
- 1.2.2 Innerhalb des im Plangrundriss mit SO3 gekennzeichneten Sondergebietes ist in den Wohngebäuden je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- 1.2.3 Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich un-
- bis zu einem Anteil von 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.
- 1.2.4 Die maximal zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NN.
- 1.2.5 Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Gesamthöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NN.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

- 1.3.1 Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in räumlichem Zusammenhang mit einem Wohngebäude stehen und soweit die Anzahl der Garagenstellplätze nicht über den durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf hinausgeht.
- 1.3.2 Mit Ausnahme genehmigungsfreier Nebenanlagen i. S. d. § 65 BauO NW sind Nebenanlagen sowie geschlossene und offene Garagen in einem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1.4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung des vorhandenen Bewuchses eine geschlossene Bepflanzung aus großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern herzustellen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf dabei 10 m. der Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,5 m nicht unterschreiten. Der Bewuchs ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche als Reitweg ist bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig.
- 1.4.2 Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 1a Baugesetzbuch zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsflächen:	Zugeordnete Ausgleichsflächen
Sondergebiet SO1 und SO2	2.623 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Flä-
	che außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dül-
	men-Kirchspiel, Flur 101, Flurstück 39
Sondergebiet SO3	6.518 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Flä-
	che außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dül-
	men-Kirchspiel, Flur 101, Flurstück 39
Planstraße	247 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche
	außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-
	Kirchspiel, Flur 101, Flurstück 39
Letterhausstraße	788 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche
	außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-
	Kirchspiel, Flur 101, Flurstück 39

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.5.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang artgleich zu erset-
- 1.5.2 Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

1.6 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,00 m über der Höhe der angrenzenden Straße herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung,

überbaubare Grundstücksfläche



Sondergebiete "Reitsport" und "Reitsport mit Pferdehaltung" (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1)

(i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.4)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Grundflächenzahl (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.3) TH ≤ 70,00 Traufhöhe (Höchstmaß) in m ü. NN

H < 77,00 Gesamthöhe (Höchstmaß) in m ü. NN (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.5)

Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung:



öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.4)



Zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

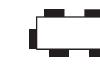
Unterhaltung eines Abwasserkanales sowie zugunsten der Telekom _**L1** Deutschland GmbH für die Anlage und Unterhaltung einer Telekommunikationslinie zu belastende Fläche Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dülmen für die Anlage und



Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.6)

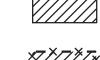
Unterhaltung eines Versickerungsmulde zu belastende Fläche

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dülmen für die Anlage und



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen



Vorhandene Gebäude und Anlagen

Abzubrechende Gebäude und Anlagen



Vorhandene Bäume



Befestigte Flächen

Vorgeschlagener Reitweg (Hufschlag) Bemaßung

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenangabe m über NN.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 1.) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48149 Münster, Bröderichweg 35 (Telefon 0251 7 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 2.) Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51 a LWG i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
- 3.) Für das Plangebiet liegt neben der artenschutzrechtlichen Prüfung "Vögel" der ökon GmbH, Münster vom 07.09.2010 eine faunistische Untersuchung zu Fledermäusen der Echolot GbR, Münster vom 20.12.2011 vor. Danach ergeben sich aufgrund bestehender Fledermausquartiere artenschutzrechtliche Anforderungen an den Abriss der vorhandenen Bebauung im südlichen Plangebiet. Die betreffenden Untersuchungsberichte können auf Nachfrage beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit geltenden

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit geltenden Fas-

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 10.02.2010) und die Redundanzfreiheit der Pla-

Coesfeld, 29.03.2012

gez. Wevers Kreis Coesfeld - Katasteramt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am30.09.2011 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)

gez. Heilken

Schriftführer

Dülmen, 18.01.2011

beschlossen.

gez. Stremlau Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2010 ist am06.10.2010 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden

Dülmen, 14.10.2010

gez. Leushacke Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 05.07.2010 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 14.10.2010

gez. Leushacke Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.07.2010 bis einschließlich 30.08.2010 stattgefunden.

Dülmen, 14.10.2010

gez. Leushacke Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am30.09.2010 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 28.01.2011

gez. Stremlau Bürgermeisterin

gez. Heilken Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 06.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 09.12.2010

gez. Leushacke Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom14.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 stattgefunden.

Dülmen, 09.12.2010

gez. Leushacke Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 22.12.2011 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 30.01.2012

gez. Stremlau Bürgermeisterin gez.Meerkamp Schriftführer / -in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.05.2012 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Ein-

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 31.05.2012

gez. Stremlau

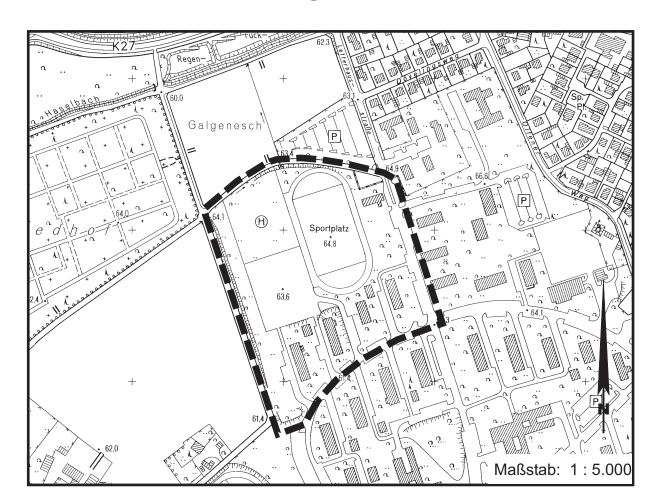
Bürgermeisterin

sicht bereitgehalten.

Stadt Dülmen

Bebauungsplan Nr. 10/1

"Sankt-Barbara-Kaserne, Teil I"



Stadtbezirk Dülmen-Mitte Dülmen Stadt Gemarkung Maßstab

Flur

1:1.000

Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung

Bearbeitung: