



## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 09.12.2008) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, 02.12.2010

gez. Bösen  
Kreisobervermessungsrat

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 17.12.2009 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 21.12.2009

gez. Stremiau  
Bürgermeisterin

gez. Heiklen  
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.2009 ist am 30.12.2009 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 05.01.2010

gez. Leushacke  
Beigeordneter

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 01.07.2010 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 02.07.2010

gez. Stremiau  
Bürgermeisterin

gez. Heiklen  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.08.2010 bis einschließlich 09.09.2010 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 30.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 14.10.2010

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 30.07.2010 bis einschließlich 30.08.2010 stattgefunden.

Dülmen, 14.10.2010

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2010 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 05.10.2010

gez. Stremiau  
Bürgermeisterin

gez. Heiklen  
Schriftführer

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.10.2010 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 15.10.2010

gez. Stremiau  
Bürgermeisterin

Diese Planausfertigung ist hinsichtlich der Festsetzungen identisch mit der am 01.07.2010 als Entwurf beschlossenen, in der Zeit vom 09.08.2010 bis einschließlich 09.09.2010 öffentlich ausgelegten und gem. § 3 (3) i. V. m. § 13 BauGB geänderten und ergänzten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/5 "Buldern Nord-Ost - Teil II".

Dülmen, 08.10.2010

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### Art und Maß der Baulichen Nutzung

<b>GE</b>	Gewerbegebiete i. V. m. Textl. Festsetzungen 1, 2
<b>GI</b>	Industriegebiete i. V. m. Textl. Festsetzungen 1, 2
<b>I-VI</b> 1-212	unzulässige Betriebs- und Anlagenarten i. V. m. Textl. Festsetzungen 1, 2, 3
0,4	Grundflächenzahl
6,0	Baumassenzahl

### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

### Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
i. V. m. Textl. Festsetzung 2.1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen  
i. V. m. Textl. Festsetzungen 1, 1.1

Abgrenzung unterschiedlicher Eingriffsflächen  
i. V. m. Textl. Festsetzung 5.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

**474** Flurstücksnummer

**59,74** Höhenangabe über NN

Immissionspunkt

**3,98** Bemaßung

**(200m)** Abstände zu Immissionsorten

vorhandene Gebäude und Anlagen

Böschung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Innerhalb der - unter Bezug auf störfähige Nutzungen - räumlich untergliederten Industrie- und Gewerbegebiete sind die im Bebauungsplandrill jeweils vermerkten Betriebs- und Anlagenarten gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dabei beziehen sich die genannten Nummern auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 (siehe Rechtsgrundlagen).

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebs- und Anlagenarten der nächst niedrigeren Abstandszone zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mehrerer Emissionsquellen auf ein zu schützendes Gebiet.

1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 Einzelhandelsnutzungen mit dem in nachstehender Sortimentliste benannten Warenangebot nicht zulässig.

Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation  
Kunst/ Antiquitäten  
Baby-/ Kinderartikel  
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren  
Foto/ Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe  
Musikalienhandel  
Uhren/ Schmuck  
Spielwaren, Sportartikel  
Lebensmittel, Getränke  
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

#### 2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind - bei einer Breite der Fläche von 3 m jeweils 3-reihige, im übrigen 4-reihige - Anpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Wildgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Dabei ist bereits vorhandener Bewuchs mit einheimischen, standortgerechten Wildgehölzen in die Anpflanzung zu integrieren. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Die Bepflanzung kann für Grundstückszufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 10 m je Grundstück unterbrochen werden.

#### 3. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Personenkraftwagen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### 4. Nebenanlagen

Innerhalb eines Bereiches von 20 m zum äußeren Fahrbandrand der Weseler Straße (L 551) sind Werbeanlagen nicht zulässig.  
Innerhalb eines Bereiches von 20 m - 40 m zum äußeren Fahrbandrand der L 551 sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 551 ausgeschlossen sind.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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
gewerbliche Eingriffsfläche E1	3.843 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 117
gewerbliche Eingriffsfläche E2	6.922 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 117
Planstraße 1	374 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 117
Planstraße 2	412 qm einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 117

4. Das gesamte Plangebiet ist insbesondere aufgrund der von der Bahnlinie Wanne-Bremen ausgehenden Verkehrsgläusche durch Lärmeinwirkungen in einer Höhe vorbelastet, die die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, überschreitet. Diese Orientierungswerte (Wohngebiete bei 55 dB tags/45 dB nachts, Gewerbegebiete (Industriegebiete) bei 65 dB tags/ 55 dB nachts) werden in den festgesetzten Gebieten sowohl tags als auch nachts überschritten. Die auf Grundlage der DIN 18005 rechnerisch ermittelte Lärmbelastung für einzelne ausgewählte Immissionspunkte (IP 1 bis IP 9) sowie die sich hieraus ergebende erhöhte Vorbelastung des gesamten Plangebietes ist im Plandrill dargestellt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird für die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen auf die Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - hingewiesen.

Immissionspunkt	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7
Art der baulichen Nutzung	GE	GE	GE	GE	GE	GE	GE
Errechneter Beurteilungspegel in dB	63 (57)	67 (61)	72 (70)	62	55	55	57
Quelle: Bahnlänge Wanne-Bremen tags (6.00 - 22.00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	64 (58)	68 (63)	73 (71)	63	56	56	58
Quelle: Weseler Straße tags (6.00 - 22.00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)					64	68	67
Anhaltswerte für menschliche Pegel in dB *							
Wohnkategorie (tagsüber)	35-35	35-35	35-35	35-35	35-35	35-40	35-35
Schlafkategorie (nachts)	35-35	35-35	35-35	35-35	35-35	30-35	30-35
ruhebedürftige Einzelbüros, Unternehmerräume u.ä. (tags)	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
Büros für mehrere Personen (tagsüber)	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45
Großraumbüros, Gaststätten u.ä. (tagsüber)	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50
Wohnkategorie (tagsüber)	35-35	35-35	35-35	35-35	35-35	35-40	35-35
Schlafkategorie (nachts)	35-35	35-35	35-35	35-35	35-35	30-35	30-35
ruhebedürftige Einzelbüros, Unternehmerräume u.ä. (tags)	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
Büros für mehrere Personen (tagsüber)	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45
Großraumbüros, Gaststätten u.ä. (tagsüber)	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenwandflächen in dB *							
Wohnkategorie (tagsüber)	25	25	25	25	25	25	25
Schlafkategorie (nachts)	25	25	25	25	25	25	25
ruhebedürftige Einzelbüros, Unternehmerräume u.ä. (tags)	25	25	25	25	25	25	25
Büros für mehrere Personen (tagsüber)	25	25	25	25	25	25	25
Großraumbüros, Gaststätten u.ä. (tagsüber)	25	25	25	25	25	25	25

\* Die Angaben entsprechen der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen - VDI 2719“, Verein Deutscher Ingenieure 1987.

## 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 Fassung.

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 Fassung.

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

\*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (V 3 - 8804.25.1).

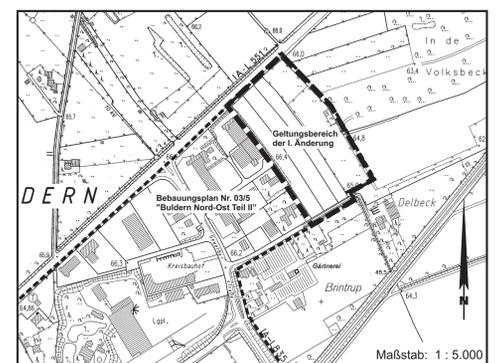
## KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 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, Brödenchweg 35 (Telefon 0251 7 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)
- Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51 a LWG i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Nach einem vorliegenden Bodengutachten für den östlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und des teilweise hohen Grundwasserstandes eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 (1) Satz 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG) nicht. Davon unabhängig bedarf die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40m - Bereiches entlang der L 551 "Weseler Straße" unter Bezug auf die textliche Festsetzungen Nr. 4.4 in jedem Einzelfall einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße (Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Coesfeld) gemäß § 25/26 StrWG NW.

## Stadt Dülmen

### I. Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 03/5 "Buldern Nord-Ost, Teil II"



Stadtbezirk  
Gemarkung  
Flur  
Maßstab

Buldern  
Buldern  
4  
1:1000

Bearbeitung:

Stadt Dülmen  
FB Stadtentwicklung