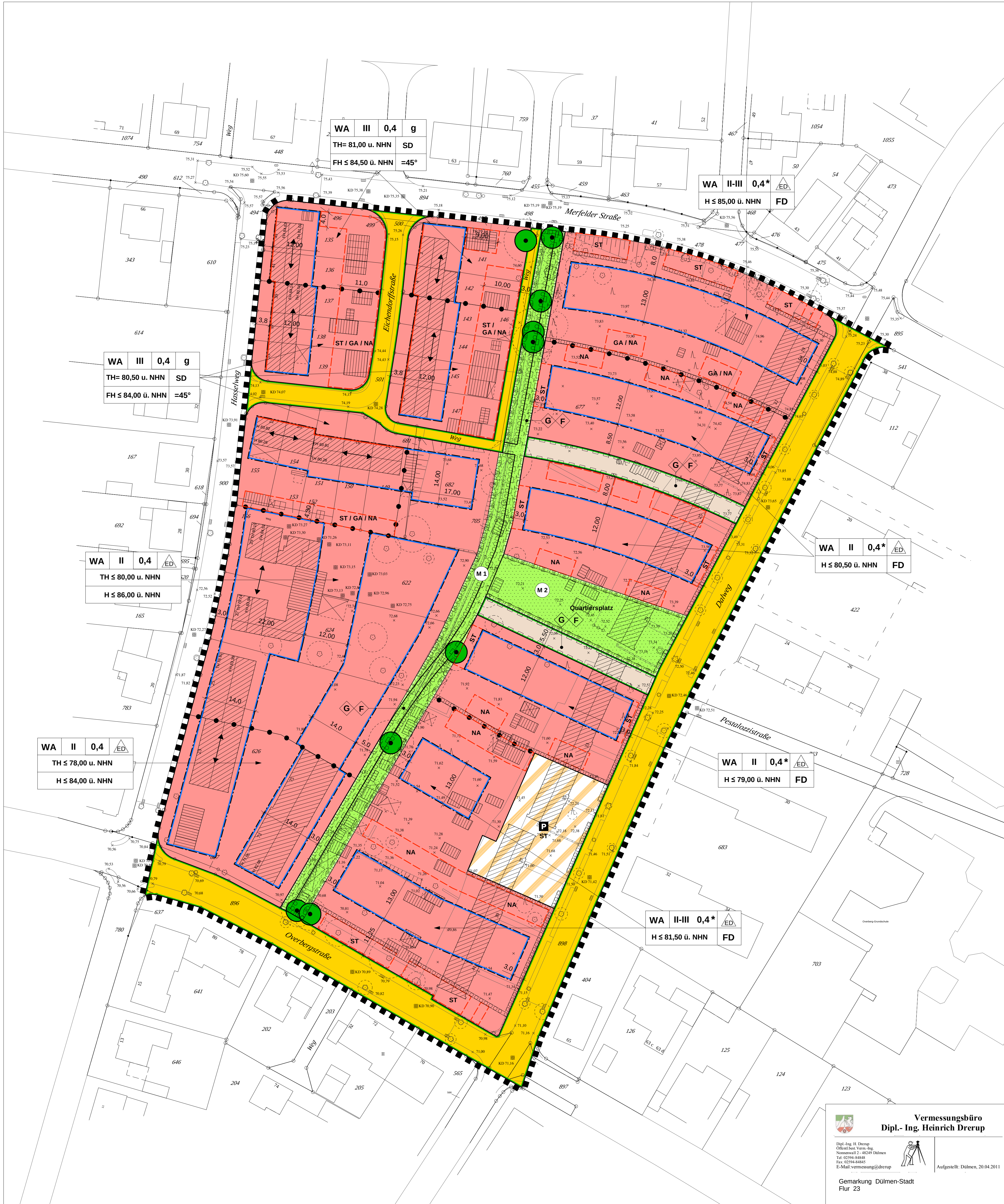




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.4
- TH = 81,00 Traufhöhe (zwingend) in m ü. NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.1
- TH ≤ 70,00 Traufhöhe (Höchstmaß) in m ü. NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.1
- FH = 84,00 Firsthöhe (zwingend) in m ü. NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.2
- FH ≤ 84,00 Gesamthöhe (Höchstmaß) in m ü. NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- g Geschlossene Bauweise
- Offene Bauweise – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Offentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Private Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5
- Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5
- Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 9 (3) Nr. 4 BauNVO
- Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit für einen Fußweg
- Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit für einen Radweg

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude und Anlagen
- Höhenlage in m. ü. NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Firstrichtung, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.1
- 35 - 45 ° Dachneigung
- = 45° Dachneigung (zwingend), siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.1
- SD Satteldach, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.1
- FD Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Soweit die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt ist, sind aneinandergrenzende Hauptgebäude mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen. Die Traufhöhe ist das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NHN. Soweit die Traufhöhe verbindlich festgesetzt ist, sind ausnahmsweise geringere Traufhöhen zulässig, wenn und soweit sich diese auf rückwärtige Anbauten der Hauptgebäude beschränken und wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der übrigen Grundfläche des betreffenden Hauptgebäudes einnehmen.

1.2.2 Die zulässigen Firsthöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe das Maß für die Firstlinie von Satteldächern in Meter über NHN.

1.2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN.

1.2.4 In den mit GRZ 0,4* festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von – Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, – Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und – baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 (4) BauNVO nur um bis 25 v.H. überschritten werden.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

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

1.4.1 Am westlichen Rand der mit M1 bezeichneten Privaten Grünfläche ist eine mind. 5 m breite Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Der vorgesehene Fußweg ist, sofern nicht bereits vorhanden, als wassergebundener Weg herzustellen.

1.4.2 Auf der mit M2 bezeichneten Privaten Grünfläche ist auf mind. 500 qm der Fläche eine Wiese mit 6 großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Zwischen der mit M2 bezeichneten Privaten Grünfläche und dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet sowie zur südlichen Privaten Verkehrsfläche ist eine 1 m breite Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen (Pflanzabstand 0,5 x 0,5 m, 2-reihig versetzt) und als Schnitthecke zu entwickeln. Einzelne Zuwegungen sind zulässig.

1.5 Fläche zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

1.5.1 Die zwischen der mit M1 bezeichneten Grünfläche und der Verkehrsfläche Dalweg festgesetzten Anpflanzflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als 1 m breite Schnitthecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln (Pflanzabstand 0,5 x 0,5 m, 2-reihig versetzt). Die entlang der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzte Anpflanzfläche kann zur Anpassung an den Verlauf der Grundstücksgrenzen um bis zu 5 m parallel versetzt angeordnet werden.

1.5.2 In den östlichen Allgemeinen Wohngebieten zwischen der mit M1 bezeichneten Grünfläche und der Verkehrsfläche Dalweg sind min. 6 mittel- bis hochstämmige einheimische standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

1.5.3 Je angefangener 4 Stellplätze auf der privaten Parkplatzfläche ist mindestens 1 hochstämmiger einheimischer und standortgerechter Laubbau in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen.

1.5.4 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie die Anpflanzungen nach den Festsetzungen 1.5.1 – 1.5.3 sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen mit gleichartigen, einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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

2.1 Dächer

2.1.1 Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen für Hauptgebäude sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Soweit die Dachform Satteldach sowie die Dachneigung verbindlich festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Dächer mit geringerer Neigung zulässig, wenn und soweit sich diese auf rückwärtige Anbauten der Hauptgebäude beschränken und wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Satteldach überdachten Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes einnehmen. Ausnahmsweise sind Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung zulässig, wenn damit der Firstverlauf parallel zu einer Baugrenze ausgerichtet wird und soweit die Abweichung nicht mehr als 10° beträgt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig, wenn damit eine Angleichung an die Neigung angrenzender Dachflächen erreicht wird und soweit die Abweichung nicht mehr als 3° beträgt.

2.1.2 Die Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind mit einheitlicher Farbe und in einheitlichem Material auszuführen. Soweit eine offene Bauweise festgesetzt ist, sind die Dächer aneinandergrenzender Gebäude darüber hinaus mit einheitlicher Neigung herzustellen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

2.1.3 Dachgäuben und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf bei offener Bauweise maximal 1/4, bei geschlossener Bauweise maximal 1/4 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Dabei sind Dachüberstände von mehr als 0,6 m nicht auf die Traufkante anzurechnen. Bei offener Bauweise müssen die Dachaufbauten und -einschnitte mindestens 1,5 m vom Organg entfernt sein.

2.2 Fassaden

2.2.1 Soweit eine offene Bauweise festgesetzt ist, sind die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

2.2.2 In den zwischen der mit M1 bezeichneten Grünfläche und dem Dalweg festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden in Verblendenmauerwerk herzustellen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune zulässig. Ausnahmsweise als Einfriedung zulässig sind Sichtschutzanlagen, wenn und soweit diese eine Länge von 6,00 m je Grundstück und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

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, Bröderweg 35 (Telefon 0251 7 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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. Unter Berücksichtigung des § 51 a LWG wird laut vorliegendem Baugrundgutachten ausgeführt, dass die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden nur im unteren Bereich des Spektrums in einem für Versickerung zulässigen Wert liegen. Entsprechend wird das Niederschlagswasser in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet.
- Im Rahmen von Um- und Neubauten oder Gehölzfällungen sind –wie bisher– die Belange des Artenschutzes entsprechend der geltenden Gesetzesgrundlagen zu berücksichtigen. Gehölzfällungen / Umbauten sollen möglichst nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vorgenommen werden, also nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. Ansprechpartner für Rückfragen ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld.

Der Abriss der Gebäude soll im Winter, also nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03.-30.09. erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausgutachter erforderlich und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Als künftiges Habitatangebot für Fledermäuse sind an jedem neuem Gebäude östlich der mit M1 bezeichneten Grünfläche jeweils 1 Fledermauskasten (also 13 Kästen) fachgemäß anzubringen.

Im Bereich M1 sollten ausschließlich „insektenfreundliche“ Leuchtmittel verwendet werden (z.B. Natriumdampflampen) und der Weg, sofern nicht bereits versiegelt, ist als wassergebundener Weg herzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (NRW LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 20.04.2011) und die Redundanzfreiheit der Planung. Dülmen, den 21.10.2011

Drerup
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 19.05.2011 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 20.05.2011

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Meerkamp
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2011 ist am 30.05.2011 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 20.06.2011

gez. Leushacke
Stadtbaaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 11.07.2011 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 12.07.2011

gez. Leushacke
Stadtbaaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 20.10.2011 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 24.10.2011

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Meerkamp
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.11.2011 – bis 08.11.2011 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 23.12.2011

gez. Leushacke
Stadtbaaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 08.11.2011 bis 08.12.2011 einschließlich stattgefunden.

Dülmen, 23.12.2011

gez. Leushacke
Stadtbaaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2012 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 02.04.2012

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

gez. Meerkamp
Schriftführer

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.04.2012 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.

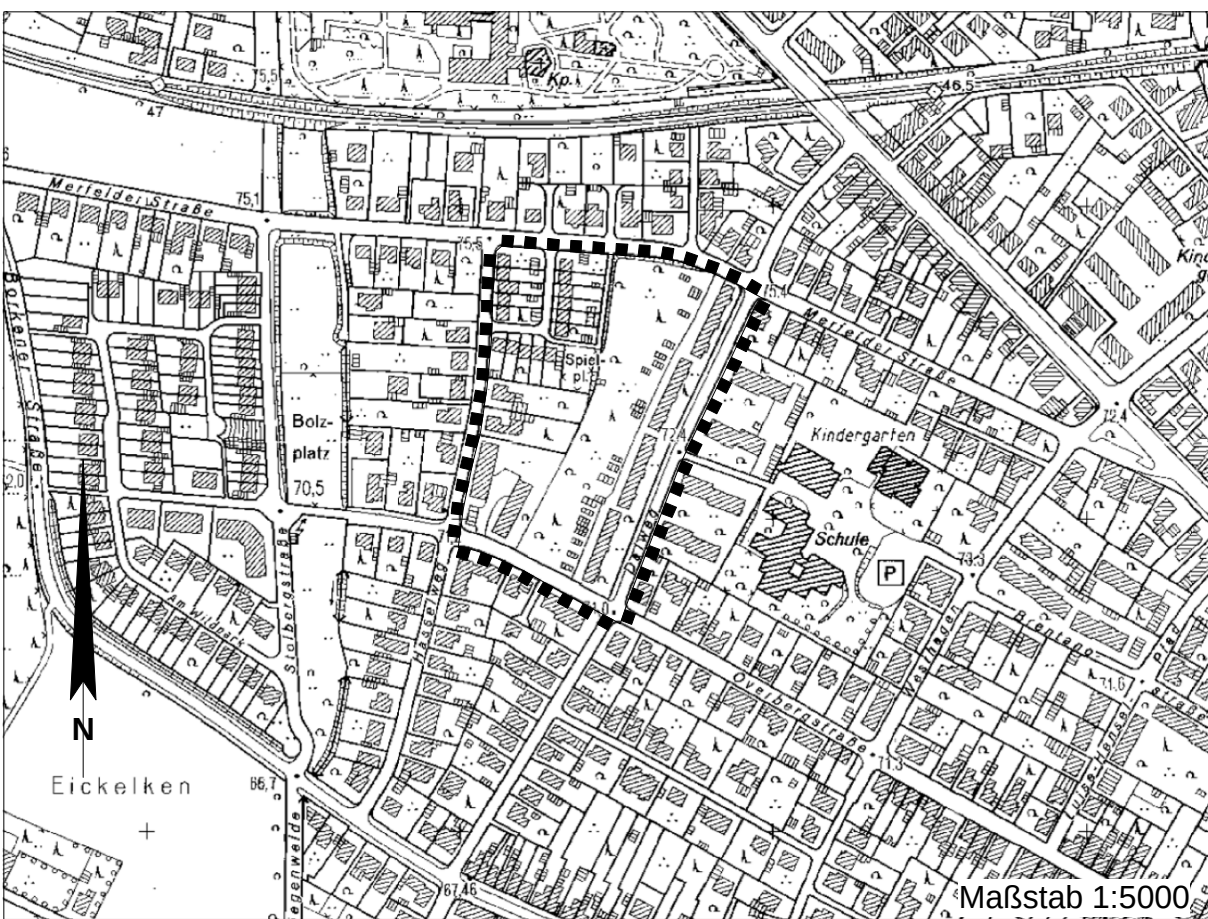
Dülmen, 17.04.2012

gez. Stremlau
Bürgermeisterin

Stadt Dülmen

Bebauungsplan

"Dalweg / Hasselweg"



Stadtbezirk
Gemarkung
Flur
Maßstab

Bearbeitung:

Dülmen-Mitte
Dülmen-Stadt
23
1:500

Stadt Dülmen
FB Stadtentwicklung - 07.10.2011
Wolters Partner, Coesfeld
im Auftrag der WSG