

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH max. 6,5m** Traufhöhe (Höchstmaß) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2.2)
- FH max. 11,5m** Firsthöhe (Höchstmaß) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2.4)
- TH max. 72,2 m ü.NN** Traufhöhe als Höchstmaß über Normal Null (ü.NN) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2.2)
- FH max. 78,9 m ü.NN** Firsthöhe als Höchstmaß über Normal Null (ü.NN) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2.4)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- 45°** Dachneigung (Höchstmaß)
- Firstrichtung (verbindlich)** (i.V.m. textl. Festsetzungen 2.1.1)

Sonstige Darstellungen

- Flur
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Maßzahl
- Höhenangabe m über NN
- Vorhandene Gebäude und Anlagen
- Vorgartentfläche
- Flächen mit Lärmvorbelastung (siehe Kennzeichnungen und Hinweise)
- Immissionspunkt (siehe Kennzeichnungen und Hinweise)

Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, Einzel- und/oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster (Telefon 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich - soweit hierzu keine gesonderte Festsetzungen bestehen - nach § 51 a LWG i.V.m. der örtlichen Entwässerungsatzung.
3. Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Borkener Straße ausgehenden Verkehrslärmbelastung sowie durch unmittelbar angrenzende öffentliche Parkgebiete durch Lärmwirkungen in einer Höhe vorbelastet, die die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Deutsches Institut für Normung 2002) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts überschreiten. Die ermittelten Beurteilungspegel für einzelne, im Plangebiet gekennzeichnete Immissionspunkte, die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und die sich aus dieser Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Immissionspunkte	Beurteilungspegel nach DIN 4109 in dB(A)		maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)		Erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach DIN 4109 in dB
	tags	nachts	tags	nachts	
IP 1	57,5	55,5	71	51	13,5
IP 2	59,5	57,5	73	53	13,5
IP 3	59,5	57,5	73	53	13,5
IP 4	59,5	57,5	73	53	13,5
IP 5	59,5	57,5	73	53	13,5

Die oben genannte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wird bei der Stadt Dülmen, Fachbereich Stadtentwicklung, Übergangslatz 3, zur Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 In den mit **WA 1** bezeichneten Gebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.2.2 Die maximal zulässigen Traufhöhen sind im Plangebiet verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe in den mit **WA 2** bezeichneten Gebieten das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schrägpunkt der Außenwandfläche mit der Dachtrauf. Ausnahmsweise ist bei Anbauten an bestehende Gebäude eine abweichende Traufhöhe zulässig, wenn und soweit diese der Traufhöhe des Gebäudebestandes entspricht. In den mit **WA 1** bezeichneten Gebieten ist die maximale Traufhöhe als Schrägpunkt der Außenwandfläche mit der Dachtrauf in m über Normal Null (ü.NN) festzusetzen.
- 1.2.3 Anreihengrenzende Hauptgebäude sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.
- 1.2.4 Die maximal zulässigen Firsthöhen sind im Plangebiet verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe in den mit **WA 2** bezeichneten Gebieten das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche. In den mit **WA 1** bezeichneten Gebieten ist die maximale Firsthöhe als höchster Punkt der Dachfläche in m über Normal Null (ü.NN) festzusetzen.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind in den im Plangebiet als "Vorgartentfläche" gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dächer

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen, Dachneigung und Firstrichtungen sind für die Hauptbaukörper im Plangebiet verbindlich festgesetzt. Von der Dachform-, -neigung und Firstrichtung kann für untergeordnete Vor- und Anbauten abgewichen werden.
- 2.1.2 Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Betondeckplatten einzudecken oder flächendeckend zu bepflanzen. Gleitende Materialien sind unzulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- 2.1.3 Anreihengrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Material und Farbe erhalten. Dies gilt nicht, wenn eines der anreihengrenzenden Dächer eine flächendeckende Bepflanzung (Gründach) erhält.
- 2.1.4 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einrisse darf maximal 1/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.1.5 Dachaufbauten sind nur in der ersten Geschossebene der untergeordneten Dachflächen errichteten Außenhaltsräume zulässig.

2.2 Fassaden

- 2.2.1 Alle Außenwandflächen sind in Verbundmauerwerk oder in Putz zu erstellen. Dies gilt entsprechend auch für offene und geschlossene Garagen (Carports). Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- 2.2.2 Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen der Außenwände in anderen Materialien ausgeführt werden.
- 2.2.3 Die Fassaden anreihengrenzender Gebäude müssen einheitliches Material und einheitliche Farbe erhalten.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen, mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge von 6,00 m je Grundstück und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, sind nur als Hecken zulässig, in die zur Sicherheit Maschendrahtzäune eingesetzt werden können.

Aufstellungsverfahren

Ih beschlinge die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, Dülmen, 20.03.2008

gez. Pöttmann
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2008 ist am 25.03.2008 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 11.04.2008

gez. Leushacke
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 28.06.2010 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 03.08.2011

gez. Leushacke
Stadtbaurätin

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 19.05.2011 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB zur Offenlegung mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 30.05.2011

gez. Stremkau
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 öffentlich ausliegen.

Die Auslegung, sowie der Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltauflage aufgestellt werden soll, wurde am 30.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Dülmen, 03.08.2011

gez. Leushacke
Stadtbaurätin

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 stattgefunden.

Dülmen, 03.08.2011

gez. Stremkau
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 20.10.2011 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 24.10.2011

gez. Stremkau
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.10.2011 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

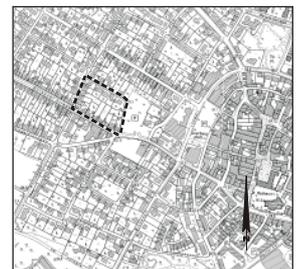
Dieser Bebauungsplan wird mit zugehöriger Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Dülmen, 02.11.2011

gez. Stremkau
Bürgermeister

**Stadt Dülmen
Bebauungsplan Nr. 11/1**

**"Borkener Straße/
Westhagen"**



Übersichtplan M 1: 5.000
 Stadtbezirk
 Gemarkung
 Flur
 Maßstab
 Bearbeitung
 Dülmen - Mitte
 Dülmen - Stadt
 22
 1 : 500
 Stadt Dülmen
 FB Stadtentwicklung