



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) 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.

1.1.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

- a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der dafür festgesetzten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen mit folgender Maßgabe zulässig: die Garagenrückwand einschl. Abstellraum darf die hintere Baugrenze bzw. deren Grenzlinie um max. 3,00 m überschreiten. Bei aneinander grenzenden offenen und geschlossenen Garagen, auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Torflächen in einer Flucht stehen.
- b) Zwischen Garagen/Carports und der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestabstände von 5,00 m bei Garagen und 2,00 m bei beidseitig offenen Carports einzuhalten.
- c) Im Vorhabenbereich sind außer Garagen und Carports auch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO generell unzulässig, während max. 2 Stellplätze pro Grundstück mit einer Breite von max. 2,5 m/Stellplatz ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen des Eingriffes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- a) Der wiederzuverwendende Oberboden ist vor Baubeginn gemäß DIN 1915 abzutragen und zu sichern. Vor dem Auftrag des Oberbodens auf die geplanten Vegetationsflächen sind diese durch eine Tiefenlockerung aufzubrechen.
- b) Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Planbereich sind spätestens in der dem Abschluss der Hochbaumaßnahmen im Mischgebiet folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Darüber hinaus sind sämtliche Pflanzangebote spätestens in der dem Abschluss der übrigen Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- c) Die Gehölzanpflanzungen auf der Fläche des Spielplatzes und auf den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a müssen aus Arten der Pflanzliste 1.1.4 bestehen. Die Grünflächen sind strukturell anzulegen. Der Pflanzenschutzmittelsatz ist verboten.
- d) In den WA-Gebieten sind das Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume mit einem Mindestumfang von 0,12 m zu pflanzen.
- e) Nach Abnahme der Pflanzung ist eine dreijährige Entwicklung und Unterhaltungspflege gemäß DIN 1919 durchzuführen. Ausfälle sind in diesem Zeitraum durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die unter Nr. 1.1.3 festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch die zusätzlichen Wohnbebauung entstehenden Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und sind als solche den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken zuzuordnen.

1.1.4 Pflanzliste

Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind die aufgelisteten Gehölze zu den angegebenen prozentualen Anteilen zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist 1 Pflanze pro 1,5 qm.

Bäume (10%)	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Bäume (30%)	
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche, Vogelbeere
Sträucher, Kletterpflanzen (60%)	
Crataegus, laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus ripidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Corylus avellana	Hassel
Fraxinus alnus	Paulbaum
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

1.1.5 Schallschutzmaßnahmen

In den Wohnhäusern direkt an der Coesfelder Straße sind in allen Geschossen auf der Straßenseite und den Giebelseiten in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Diese müssen im eingebauten Zustand ein Schalldämm-Maß von $R_{w,2377}$ dB aufweisen (nach DIN 4109).

Wenn eine Fensterfläche der Außenwand anteilig mehr als 60 % beträgt, sind Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen. Wenn nicht mindestens ein Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist, müssen Dauerlärmschutzvorrichtungen der entsprechenden Schallschutzklasse vorgesehen werden.

1.2 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1.2.1 Höhenlage

Bereich Stolbergstraße und Planstraße:
Die fertige Erdgeschoßebene darf maximal 0,50 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) liegen.

Bereich Coesfelder Straße:
Die fertige Erdgeschoßebene darf maximal 0,90 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) liegen.

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

1.3.1 Traufhöhe

Bereich Coesfelder Straße:
Die Traufhöhe auf der der Coesfelder Straße zugewandten Hausseite darf maximal 7,75 m betragen. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe.

1.3.2 Dächer

- a) Für alle Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- b) Ausnahmen von der Dachform und -neigung können für Wintergärten, untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Gründächer zugelassen werden.
- c) Für Garagen und Carports sind Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis 35 Grad zulässig.
- d) Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachpfannen einzudecken.
- e) Gründächer, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- f) Aneinander grenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und gleiches Material erhalten. Dies gilt nicht, wenn eines der Dächer eine flächendeckende Bepflanzung oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung erhält.

1.3.3 Fassaden

- a) Die Außenwandflächen zur Straße und im Giebelbereich sind in Verblendenwerkwerk in roten bis rotbraunen Farbönen zu erstellen. Auf den Gartenseiten sind Putz- oder Holzfassaden zulässig. Für genehmigungsfreie Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 62 BauO NW sind andere Materialien und Farben zulässig.
- b) Zur Strukturierung des Verblendenwerkwerkes können untergeordnete Flächen in anderen Materialien bzw. Farben ausgeführt werden.
- c) Die Fassaden aneander grenzender Hauptbaukörper müssen einheitliches Material und einheitliche Farbe erhalten.

1.3.4 Flächenversiegelung

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst, dürfen eine Breite von maximal 3,00 m aufweisen und sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche als offener Bodenbereich mit Grasbewuchs auszubilden.

1.3.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken zulässig, in die zur Sichtbarkeit Maschendrahtzaune unsichtbar eingesetzt werden können. In Gartenbereich sind Sichtschutzanlagen, die eine Gesamtlänge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, zulässig. Im Vorgartenbereich sind Sichtschutzanlagen nicht zulässig; Einfriedigungen (Hecken) müssen hier auf einer Höhe von max. 1,00 m gehalten werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Ich bescheinige hiermit die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters: 11.5.95) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, 21.12.95
D. Heinke
Bürgermeisterin

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 28.9.1995 beschlossen, das Satzungsverfahren über diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Abs. 3 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch einzuleiten.

Dülmen, 21.12.95
D. Heinke
Bürgermeisterin

3. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 12.10.1995 gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.
- Darüber hinaus hat dieser Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 7 (3) Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in entspr. Anwendung des § 2 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.10.95 bis einschl. 13.11.95 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 21.10.95 ortsblich bekanntgemacht.

Dülmen, 21.12.95

4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 7 (3) Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in entsprechender Anwendung des § 4 Baugesetzbuch sowie der benachbarten Gemeinden hat in der Zeit vom 7.9.1995 bis 16.10.1995 stattgefunden.

Dülmen, 21.12.95

5. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

6. Die Satzung über diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem Regierungspräsidenten Münster am 08.01.1996 gem. § 7 (3) Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in entspr. Anwendung des § 11 (3) Baugesetzbuch angezeigt worden.

Münster, 23. JAN 1996

7. Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens sind am 15.95 gem. § 7 (3) Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in entsprechender Anwendung des § 12 des Baugesetzbuches ortsblich bekanntgemacht worden.

Dülmen, 21.12.95

8. Die Satzung über diesen Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem Regierungspräsidenten Münster am 08.01.1996 gem. § 7 (3) Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in entspr. Anwendung des § 11 (3) Baugesetzbuch angezeigt worden.

Münster, 23. JAN 1996

9. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

10. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

11. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

12. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

13. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

14. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

15. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 28.12.95 gem. § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 21.12.95

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 15, 17 u. 21 BauNVO)

zB 04	Grundflächenzahl (GRZ)
zB 09	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
A	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 80 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streifenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsbezogener Bereich	
Fußweg	
Verkehrsfläche-Fußweg	
Straßen-Tiefenlinie	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Grünfläche	
Spielplatz	

Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern u. Bindungen für Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BauGB)	
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BauNVO)	
Anpflanzen von Bäumen (BauGB)	
Anpflanzen von Bäumen (BauNVO)	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BauGB)	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BauNVO)	

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BauGB)	
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BauNVO)	

Sonstige Festsetzungen

Mit Gehwegen i.d. Allgemeinheit und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Fläche für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Vorgartenbereich	

VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)

§ 86 (4) BauONW in Verbindung mit § 9 (1) BauGB

35-45° Dachneigung s. textl. Feils. Ziff. 1.3.2
SD Satteldach/Pultdach s. textl. Feils. Ziff. 1.3.2

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze	
Vorhandene Gebäude	
mögliche Grundstücksgrenze	

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 80 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

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

STADT DÜLMEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (V + E PLAN) "COESFELDER STR. / STOLBERGSTR." Plan zur Teilaufhebung

STADTBEZIRK GEMARKUNG FLUR M

DÜLMEN-MITTE DÜLMEN-STADT 1

1:500 verkleinert auf M 1:1.000

BEARBEITUNG WEISS ARCHITEKTENGRUPPE LÜNEN

Lünen, den 30.10.95 Robert Weiss