

VERFAHREN

zur VII. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Holzplatz II" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.03.1994 die Einleitung des Verfahrens zur VII. vereinfachten Änderung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 19.04.1995
 Bürgermeister: *Sch. Pöbel*
 Stadtverordneter: *Sch. Pöbel*
 Schriftführer/in: *Kochmann*

Der Entwurf zur VII. vereinfachten Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.1995 beschlossen worden.

Dülmen, 19.04.1995
 Bürgermeisterin: *D. Heinke*
 Stadtverordneter: *Sch. Pöbel*
 Schriftführer/in: *Kochmann*

Die VII. vereinfachte Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.1995 gem. § 10 Baugesetzbuch als Sitzung beschlossen worden.

Dülmen, 19.04.1995
 Bürgermeisterin: *D. Heinke*
 Stadtverordneter: *Sch. Pöbel*
 Schriftführer/in: *Kochmann*

Der vom Stadtverordnetenversammlung getroffene Satzungsbeschluss über die VII. vereinfachte Änderung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich bekanntgemacht worden.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben dem Planentwurf nicht widersprochen.

Die VII. vereinfachte Änderung wird zu jedem Zeitpunkt berücksichtigt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die VII. vereinfachte Änderung in Kraft.

Dülmen, 21.11.1995
 Bürgermeisterin: *D. Heinke*

Der Regierungspresident im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 20.11.1995 gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekanntgemacht worden.

Die VII. vereinfachte Änderung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die VII. vereinfachte Änderung in Kraft.

Dülmen, 21.11.1995
 Bürgermeisterin: *D. Heinke*



FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WR** Reines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Zwangs)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- o** Baugrenze (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- A** nur Hausgruppen zulässig
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Go** Garage (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- Gg** Garage auf vorgegebene Grundstücke innerhalb des Hauptbaukörpers
- Verkehrsflächen**
- o** Verkehrsfläche
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Sichtflächen (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- Plangrenze**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 81 BAUO NW i.V.m. § 9 ABS. 4 BAUGB

- Dächer**
- SD** Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- 35°** Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- o** Hauptstrichrichtung (i.V.m. textl. Festsetzungen)
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- o** Flurstücksgrenze
- o** Flurstückswasser
- o** vorhandenes Gebäude
- o** vorhandenes Gebäude nicht katastralmäßig eingemessen
- o** vorhandene Garage
- o** Maßstab

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Von den nach § 3 Abs. 3 BauVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 1 genannten Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Von den nach § 3 Abs. 3 BauVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 2 genannten Anlagen (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgmein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes in allgmein gewahrt bleibt.
- b) Von den nach § 4 Abs. 2 BauVO in allgmeinen Wohngebieten allgmein zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Von den nach § 4 Abs. 3 BauVO in allgmeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 2, 3, 4 und 5 genannten Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind somit nur Betriebe des Betriebsbergbaus.
- c) Soweit Garagen unter der Geländeoberfläche errichtet werden, kann dieses nur in Form von Gemeinschaftsgaragen geschehen. Dabei kann gemäß § 21a Abs. 5 BauVO die zulässige Geschosflächenzahl an die Fläche der unterirdischen Garagen erhöht werden.

1.2 Garagen

- a) Die Platzstellung der Garagen – auch in Bauweise – ist zwangsweise. Bei einer anderen Grundstücksteilung sind die Garagen stempelweis anzubringen.

1.3 Gemeinschaftsanlagen

- a) Standplätze für Müllbehälter sind als Gemeinschaftsanlagen in Verbindung mit Garagen anzulegen, soweit in Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist. Sie sind durch Abflanzungen vor Einseitigkeit zu schützen.
- b) In Mehrfamilienhäusern sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen oder in abgedeckter Anordnung zulässig.

1.4 Nebenanlagen

- a) Mauern sind als Sichtschutzanlagen bis zu 2,00 m Höhe und 6,00 m Einzelhöhe zur Abschirmung von Sitzplätzen im Freien zulässig. Sie müssen bepflanzt werden und dürfen, außer bei Gartenhäusern, keine Einfriedigung darstellen. In allen anderen Fällen sind Mauern als Sichtschutzanlagen unzulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht. Bei Höhenabstufung können Mauern bis 2,00 m Höhe als gegenseitige Abgrenzung zugelassen werden.
- b) Einfriedigungen sind nur in Verbindung mit Nebenanlagen zu errichten, soweit in Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Bei Nebenanlagen sind die Höhe und Gestaltung der Garagen zu übernehmen.
- c) Das Errichten, Aufstellen und Abtragen von Hebenanlagen jeder Art und Vorrichtungen sind in Vorgartengebieten unzulässig.
- d) Weitere Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Höhenlage

Die Erdgeschossbauhöhe (EG) der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Sofern ein Gebäude vorhanden ist, gilt dessen Mittelkante als Bezugspunkt bzw. als Bezugshöhe. Stärkere Geländeerhöhungen sind durch Stützmauern, die nicht höher als 0,90 m sein dürfen, zu terrassieren.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 81 BAUONW i.V.m. § 9 ABS. 4 BAUGB

2.1 Fassaden

Hausverkleidungen sowie Bauten in Fort- oder Montagebauart sind mit Vollstein-Verblendung zu erstellen. Untergrenze: Beton-, Putz- oder Holzflächen sind zulässig. Herausgehende Geschosflächen können mit Schiefer, Kiesel o.ä. verkleidet werden.

2.2 Dächer

- a) Für Bauten mit ein- oder zweiseitig geneigten Dächern ist die Firstrichtung in Plan verbindlich dargestellt.
- b) Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in Plan verbindlich dargestellt. Ausnahmen von der Dachform- und -neigung können für Hintergärten und Vorbauten zugelassen werden.
- c) Dachgäulen bis max. 2,50 m senkrechte Fläche sind zulässig.
- d) Geneigte Dächer sind in Ziegel einzudecken.
- e) Anliehendergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und Material erhalten.
- f) Schwarzdächer sollen mit Kesselschüttung versehen werden.
- g) Dachterrassen bei freistehenden Gebäuden sind innerhalb des Bauwerks zur Nachbargrenze nicht zugelassen.

2.3 Drenpfeilhöhe

Die Drenpfeilhöhe darf max. 0,40 m betragen. Dabei wird die Drenpfeilhöhe definiert als das Maß zwischen der Schnittlinie der verlängerten Außenwand der Dachhaut und der Fußdecke.

2.4 Einfriedigungen und Bepflanzungen

- a) Für Vorgärten ist jede Form von Einfriedigungen unzulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen für Freizeitanlagen.
- b) Einfriedigungen in Gartenbereichen dürfen – falls notwendig – nur durch Hecken oder sonstige Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden. Zur Sicherheit dürfen Bruchzäune nicht bar darin errichtet werden.
- c) Gartenhöfe von Gartenhof- und Altkuhäusern können vor freier Einseitigkeit durch Mauern oder hölzerne Sichtbänke abgegrenzt werden. Zusatzengehende Mauern sind einseitig ein- zu gestalten. Mauern dürfen max. 2,00 m hoch errichtet werden. Sie müssen dem Hauptbaukörper in Farbe und Material angepaßt werden.
- d) In Bereichen der festgesetzten Sichtflächen dürfen Aufpflanzungen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1984 (GV NW S. 472) i.V.m. § 47 Abs. 1 BauGB; zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GV NW S. 124); 14.07.1994 (GV NW S. 655/SGV NW 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GV NW S. 124); 14.07.1994 (GV NW S. 655/SGV NW 2023)

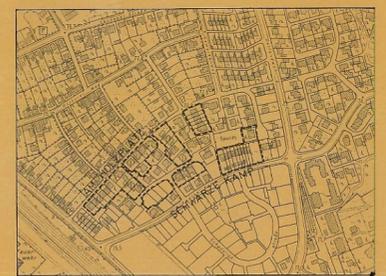
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926); zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GV NW S. 124); 14.07.1994 (GV NW S. 655/SGV NW 2023)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GV NW S. 124); 14.07.1994 (GV NW S. 655/SGV NW 2023)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 432) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB.

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

STADT DÜLMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73/4 "AM HOLZPLATZ, TEIL II" VII. VEREINFACHTE ÄNDERUNG"



STADTBEZIRK: DÜLMEN-MITTE
 GEMARKUNG: DÜLMEN-STADT
 FLUR: 38
 M.: 1 : 500
 BEARBEITUNG: STADT DÜLMEN - PLANUNGSAMT