



FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
siehe textliche Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
+D Dachgeschoss als Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauONW unter geeigneten Dachflächen
0.4 Grundflächenzahl (GRZ), 0.5 Geschosflächenzahl (GFZ)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Überbaubare Fläche **Nicht überbaubare Fläche**

VERKEHRSFÄCHE

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB

GRÜNFLÄCHE

Private Grünfläche (Parkanlage) siehe textliche Festsetzungen

o Anpflanzung von landschaftsgebundenen hochstämmigen Einzelbäumen siehe textliche Festsetzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
G Gehrecht zugunsten der Anlieger
F Fahrrecht zugunsten der Anlieger
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3, Ziffer 1-6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Die Eingangsebene der Häuser (FOK) darf nicht höher als 50cm über der Erschließungsfläche liegen

2. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als die zugeordnete Erschließungsfläche liegen

3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauONW

SD Satteldach, 35-38° Dachneigung

— Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) Die Firstrichtung ist im Plan verbindlich dargestellt.

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer sind ein- und zweiseitig geneigt auszubilden.

1.2 Aneinanderengrenzende Dächer müssen die gleiche Neigung erhalten.

1.3 Die Dächer sind als Satteldach oder Kruppelwalm auszubilden. Andere Dachformen sind unzulässig.

1.4 Dachüberstände dürfen nicht größer als 60 cm sein.

1.5 Garagen mit Flachdach sind mit Kiesschüttung zu versehen oder zu begrünen. Garagen mit Satteldach sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

2. DREMPEL

Der Schnittpunkt, den die verlängerte Linie der Außenwandfläche und die Außenlinie der Dachhaut bilden, darf höchstens 60 cm über Rohdecke liegen.

3. FASSADEN

Alle Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk zu erstellen. Das gilt auch für Garagen. Bis zu max. 20% der Außenwandflächen können - insbesondere für die Giebel, Brüstungsfelder, Balkone, Stützen, Verdächer und Gesimse - auch andere Materialien verwendet werden.

HINWEISE Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde z.B. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde u. dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Telef. 0251/591291) unverzüglich anzuzeigen u. die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG).

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderliche Mindestfestsetzungen (§ 30(1) BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbau- bestimmungen des § 9(1-5) FStrG nicht § 9(7) FStrG.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NÄCHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

— Vorhandene Flurstücksgrenze, 123 Flurstücksnummer

— Vorhandenes Wohngebäude

— Vorhandenes Nebengebäude

— Vorgeschlagenes Gebäude

— Vorgeschlagener Garagenstandort

— Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V.m. § 233 des Baugesetzbuches

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.6.1984 (GVNW S. 419) i. V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches.

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Rechtsbereinigungsgesetz 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen vom 6.10.1987 (GV NW S. 342).

STADT DÜLMEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 78/3

LEESER ESCH

I. ÄNDERUNG



STADTBEZIRK : DÜLMEN - MITTE

GEMARKUNG : DÜLMEN - STADT

FLUR : 1

MASZSTAB : 1:500

AUSFERTIGUNG : STADT DÜLMEN

PLANUNG : STADT DÜLMEN

No. 23.2.89

BEARBEITER

AMTSLEITER

I. BEIGEORDNETER

33.1