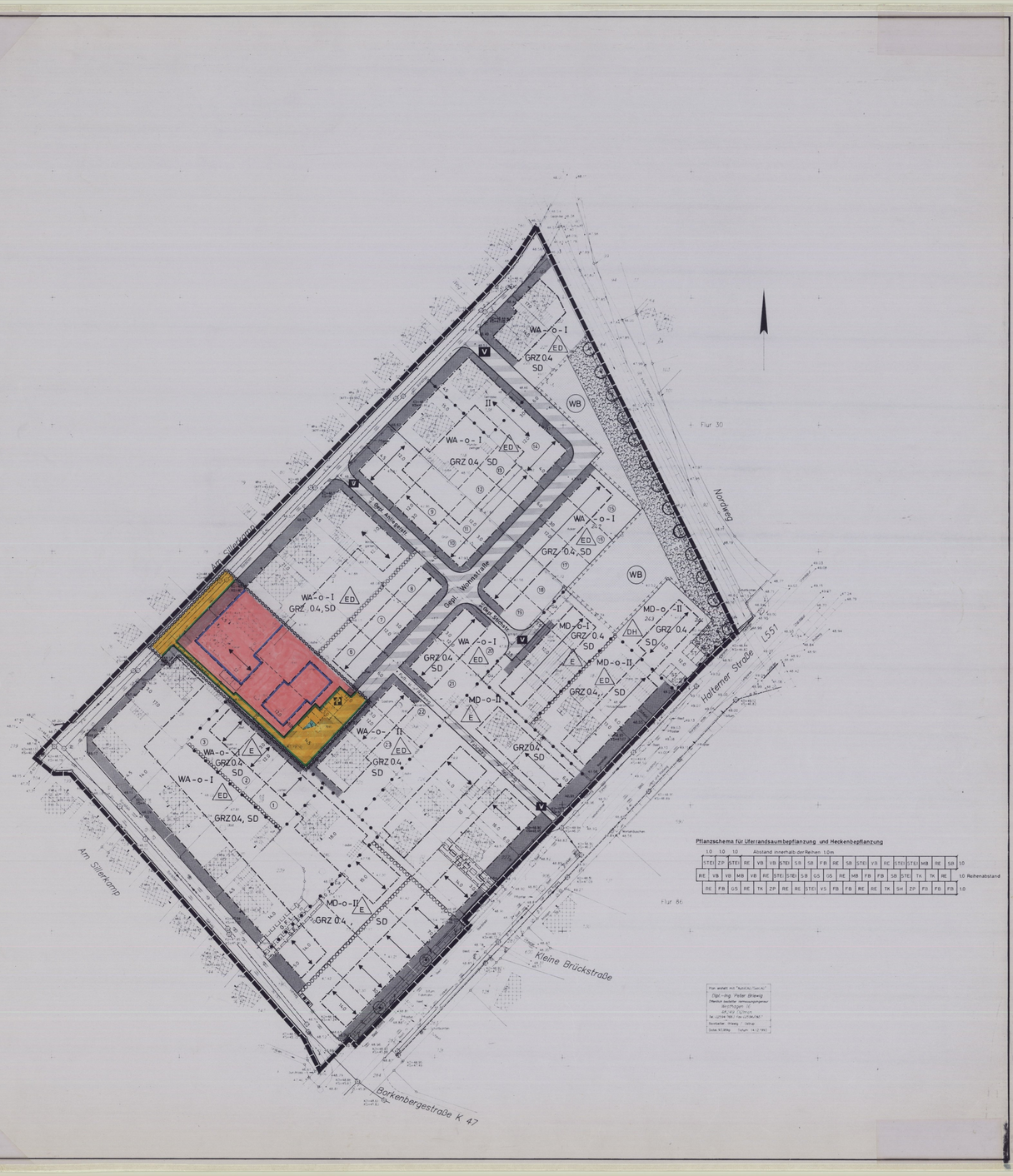


FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen 1.1.1)
- MD — Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzungen 1.1.2)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppe zulässig
- Stellung der baulichen Anlage und Hauptfirstrichtung (siehe Festsetzungen 3.1.5)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrünfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- Zu- und Abfahrtsverbot

Fläche für die Abfallentsorgung

- Abfallcontainer

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen 1.3)
- Fläche für die Anpflanzung eines Überrandsaumes (siehe textl. Festsetzungen 1.3.1)
- In den mit QQQQQQQQQQQQQ gekennzeichneten Bereichen sind Hecken anzupflanzen (siehe textl. Festsetzungen 1.3.1)
- WB — Wiesenbrache (siehe textl. Festsetzungen 1.3.2)
- Standort anzupflanzender Kopfweiden (Salix alba)
- Nr. der Zuordnungsgrundstücke (siehe textl. Festsetzungen 1.3.3)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen

Schallschutz
(siehe textl. Festsetzungen 1.5)

Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Halterner Straße (L 551).
Die anhand einer Lärmberechnung ermittelten Beurteilungspegel sind in nebenstehender Tabelle zusammengefaßt. Das Plangebiet ist insoweit durch Lärmeinwirkungen vorbelastet.

Immissionsort	Ermittelter Beurteilungspegel tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6Uhr)
12 m Abstand zur Fahrbahnbegrenzung	69,66 dB(A)	62,44 dB(A)
Aufgrund der größeren Entfernung zum immissionsort, der vorhandenen und geplanten Bebauung, wird der ermittelte Beurteilungspegel für das WA-Gebiet reduziert.	69,66 dB(A) - 10,00 dB(A)	62,44 dB(A) - 10,00 dB(A)
	59,66 dB(A)	52,44 dB(A)
Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein "Dorfgebiet" (MD)	60 dB(A)	50 dB(A)
Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA)	**55 dB(A)**	**45 dB(A)**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindung für deren Erhaltung

(siehe textl. Festsetzungen 1.4.1)

- Zu erhaltender Baumbestand

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der I. vereinfachten Änderung
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche
- ST — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen für Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

- Vorgärten (siehe textl. Festsetzungen 3.5.1)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- 12,5 — Maßzahl
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW i.V.m. § 9 ABS. 4 BAUGB

- SD — Satteldach (siehe textl. Festsetzungen 3.1)
- Dachneigung (siehe textl. Festsetzungen 3.1)

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um nicht mehr als 50 % überschritten werden.

1.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind in den gekennzeichneten Vorgartenflächen generell unzulässig, Stellplätze sind zulässig.
b) Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
c) Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an den festgesetzten Standorten oder in den seitlichen Abstandsflächen mit Ausnahme Mehlgarte zulässig. Die Garagen bzw. offenen Garagen (Carports) sind jedoch nur mit einer Zufahrt nur innerhalb eines Bereiches von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.
In dem übrigen Plangebiet sind Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb eines Bereiches von 14,00 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Dabei darf die hintere Baugrenze nur durch den Abstellraum bzw. dessen Flucht um maximal 3,00 m überschritten werden.
d) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist die Errichtung von Garagen und offenen Garagen (Carports) auch an anderer geeigneter Stelle zulässig, wenn dies aus Gründen der Erschließung notwendig ist oder die Bebauung zusätzliche Garagen oder Stellplätze erfordert.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Von den im Planungsrecht eingetragenen Abgrenzungen der unterschiedlichen Flächen sind Abweichungen zulässig, wenn die örtlichen Verhältnisse dies erfordern und das Ziel der Maßnahmen nicht gefährdet wird.

1.3.1 Überrandsaum- und Heckenanpflanzung

Der Überrandsaum und die Hecken sind mit folgender Pflanzarten nach einem im Plangrundriß dargestellten Pflanzschema zu bepflanzen.

RE	= Roterle	Alnus glutinosa
ST	= Stieleiche	Quercus robur
FE	= Faulbaum	Rannus frangula
SB	= Sandbirke	Betula pendula
VB	= Vogelbeere	Sorbus aucuparia
TK	= Traubenkirsche	Prunus padus
MB	= Moorbirke	Betula pendula
SH	= Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
OS	= Gem. Schneeball	Viburnum opulus
ZP	= Zitterpappel	Populus tremula

1.3.2 Entwicklung einer Wiesenbrache

Die mit WB bezeichnete Fläche ist als Brachfläche zu belassen.

1.3.3 Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
ZUORDNUNG
Auf der Sammelausgleichsmaßnahme beträgt der geschätzte Anteil der neuen Baugrundstücke 17 ca. 1.709 qm, der neuen Erschließungsfläche ca. 1.195 qm.

1.4 Bindung für Bepflanzungen

1.4.1 Auf den privaten Grundstücken ist ab einer überbaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 100 m² und darüber hinaus je 50 m² zusätzlicher überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten, dessen Mindeststammumfang in 1,00 m Höhe 0,18 m betragen muß. Ersatzweise kann je ein Obstbaum (Hochstamm) angepflanzt werden. Empfohlen werden u.a. die folgenden Arten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior
Espe, Zitterpappel	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hängebirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Stieleiche	Quercus robur
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

1.4.2 Die unter 3.5.2 erwähnten Sichtschutzanlagen sind zu begrünen.

1.5 Schallschutz

In den Lärmeinwirkungsbereichen sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmaß (nach DIN 4109) mindestens den folgenden Werten entspricht:

Lärmeinwirkungsbereich	Wohnräume	Schlafräume
MD-Gebiet	30 dB	35 dB
WA-Gebiet	30 dB	30 dB

Soweit Schlafräume nicht von einer der L 551 abgewandten Seite belüftet werden können, sind vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen. Ein geringeres Schalldämmaß darf verwendet werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, daß dieses zur Erzielung einer angemessenen Wohnruhe ausreicht.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Höhenlage

2.1.1 Die Erdgeschoßlaibene darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.1.2 Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als 0,50 m unter der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

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

3.1 Dächer

3.1.1 Für alle Hauptbaukörper sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer müssen eine Neigung von 35 bis 45° erhalten. Andere Dachformen sind unzulässig. Von der Dachform und -neigung kann für Wintergärten und Vorbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Gründächer abgewichen werden.

3.1.2 Für Garagen und offene Garagen (Carports) sind entweder Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 35° zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung oder Pflanzschicht zu versehen.

3.1.3 Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachpfannen einzudecken oder flächendeckend zu bepflanzen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
Wintergärten und Anlagen zur Nutzung und Gewinnung der Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3.1.4 Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,60 m nicht überschreiten. Überdachte Stützplätze und Eingangsbereiche sind davon nicht betroffen.

3.1.5 Die Hauptfirstrichtung ist im Plan verbindlich dargestellt.

3.1.6 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/2 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

3.1.7 Aneinandergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Farbe und gleiches Material erhalten.
Dies gilt nicht, wenn eines der aneinandergrenzenden Dächer eine flächendeckende Bepflanzung (Gründach) erhält sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

3.2 Drempel

Der Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwandfläche mit der Außenlinie der Dachhaut darf höchstens 0,60 m über der Rohdecke liegen.

3.3 Fassaden

3.3.1 Alle Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk zu erstellen. Dies gilt entsprechend auch für Garagen und teilweise offene Gafagen (Carports). Zulässig sind nur Verbinder in roten bis rotbraunen Farbtönen. Glänzende Materialien sind unzulässig.

3.3.2 20 % der Außenwandflächen sind als untergeordnete Flächen, insbesondern im Bereich der Giebel und Brüstungen, der Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse, in anderen Materialien zulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Anlagen und Einrichtungen im Sinne der BauO NW.

3.3.3 Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper müssen einheitliches Verblendermaterial erhalten.

3.3.4 Die Außenwandflächen der Garagen und teilweise offenen Garagen (Carports) sind in Material und Farbgebung entsprechend dem zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.

3.4 Flächenversiegelung

3.4.1 Zufahrten zu Garagen, zu offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen dürfen eine Breite von maximal 3,00 m aufweisen und sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche als offener Bodenbereich mit Grasbewuchs auszubilden.

3.4.2 Stellplätze sind als offener Bodenbereich mit Grasbewuchs oder mit Schotter auszubilden.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

3.5.2 In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen mit Ausnahme von Sichtschutzzäunen, die eine Gesamthöhe von 6,00 m nicht überschreiten dürfen, als Hecken zulässig. Zur Sicherheit dürfen Drahtzäune in die Hecke eingesetzt werden.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Vorbelastungen durch Immissionen

1.1 In der Nachbarschaft und Umgebung des Plangebietes wird auf den landwirtschaftlichen Flächen Gülle und Dung aufgebracht. Zur Begrenzung der Wahrnehmung von Geruchsimmissionen hat die Stadt Dülmen für das ganze Stadtgebiet eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung hinsichtlich der Zulässigkeit des Aufbringens von Gülle, Dung und Klärschlamm im Gebiet der **Stadt Dülmen am 02.08.1991 erlassen, die am 11.08.1991 in Kraft getreten ist.**

Durch diese Verordnung wird sichergestellt, daß die Wahrnehmung der Geruchsimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung 3 % der Jahresstunden nicht erreicht (gem. Runderl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie vom 14.10.1986 - Durchführung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft -).

1.2 Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Landstraße L 551. Die für das Plangebiet ermittelten Lärmeinwirkungen sind im Plantext unter Schallschutz dargestellt.

2 Hinweise

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

2.2 Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenpflege (T. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

2.3 Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.4 Das Referat Paläontologie des Westf. Museums für Naturkunde weist noch auf die besondere geologischen Verhältnisse in Planungsgebiet hin. Es ist durchaus möglich, daß bedeutende erdgeschichtliche Funde freigelegt werden. Funde dieser Art sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§1 § u. 17 DSchG NRW).

2.5 Wir bitten, erste Erdbewegungen rechtzeitig (6 Monate vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westf. Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Str. 285, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2.6 Die Entwässerung der Niederschlagswasser der Grundstücke richtet sich nach den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetzes i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.

2.7 Zur Reduzierung der Umweltbelastung sollten sämtliche Bauvorhaben mit einer Energiekennzahl von 40 - 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erstellt werden.

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), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Einführung des Kommunalverfassungsrechts für Unionsbürgerinnen vom 12.12.1995 (GV NW 1995 S. 1198).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmegs0) 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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 86 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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahren zur I. vereinfachten Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 16.12.1999 gem. § 2 (1) v. m. §13 des Baugesetzbuches die Einleitung des Verfahrens zur I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Sillerkamp,Teil II" sowie den Änderungsentwurf beschlossen.

Dülmen,

Bürgermeister / Stadtdirektor

Die Beteiligung der betroffenen Bürger an der Bauleitplanung gem. § 13 (2) des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 01.02.1999 bis 20.01.1999 stattgefunden.

Dülmen

Bürgermeister

Die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Sillerkamp Teil II" ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1999 gem. §10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen worden.

Dülmen,

Bürgermeister / Stadtdirektor

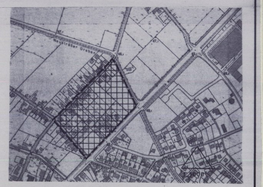
Der Satzungsbeschluß über die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Sillerkamp Teil II" sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 30.11.1999 gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Sillerkamp Teil II" in Kraft.

Dülmen,

Bürgermeister / Stadtdirektor

STADT DÜLMEN

I. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 96/1 "AM SILLERKAMP, TEIL II"



STADTBEZIRK	DÜLMEN-HAUSDÜLMEN
GEMARKUNG	DÜLMEN-KSPL.
FLUR	73
M.	1 : 500

BEARBEITUNG: STADT DÜLMEN -PLANUNGSAMT-