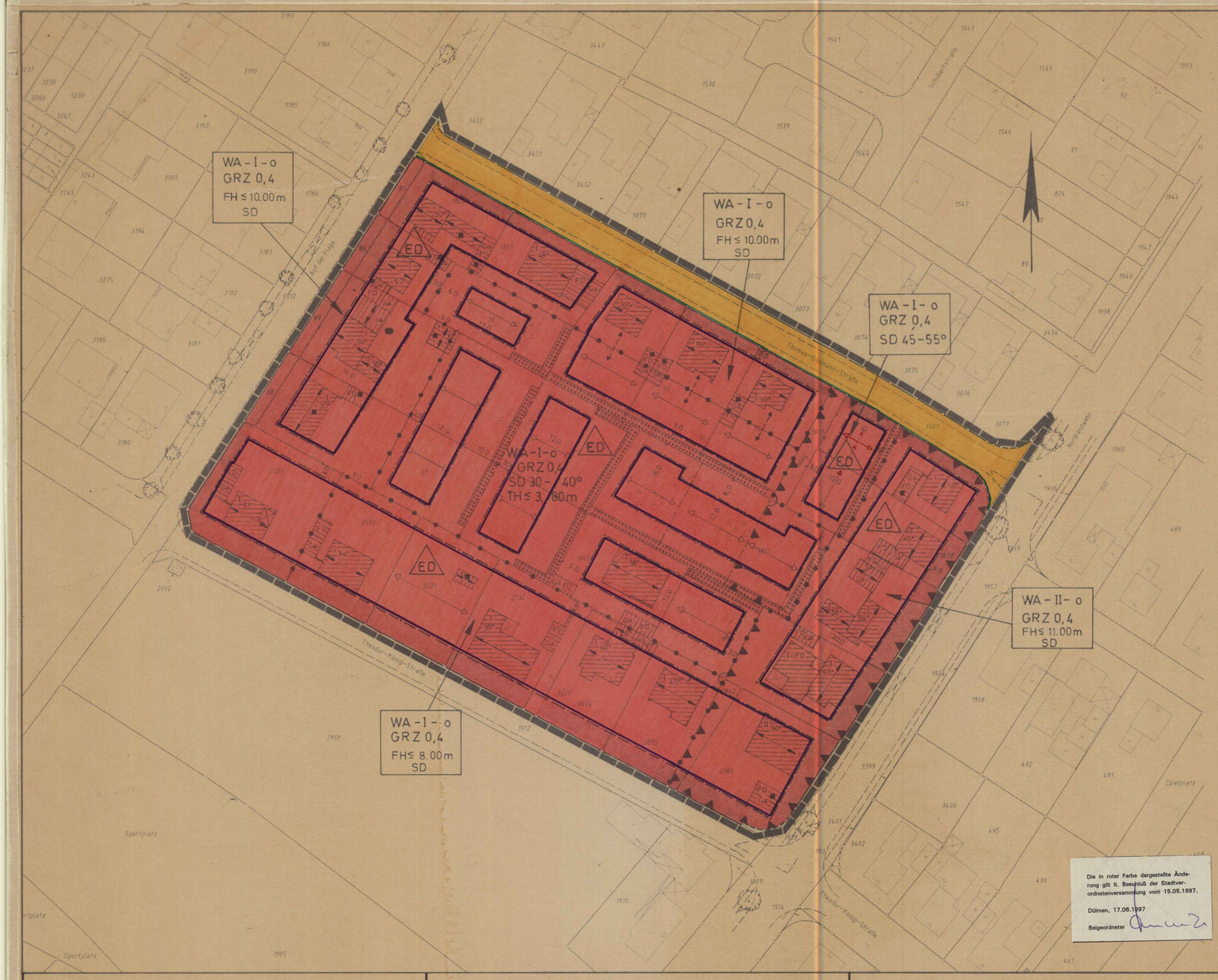


Die in roter Farbe dargestellte Änderung gilt lt. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.1997.

Dülmen, 17.06.1997

Beigeordneter

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) In dem **Allgemeinen Wohngebiet** sind die die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) Innerhalb der durch die Nutzungsgrenze festgelegten Bereiche, die für die Hinterlandbebauung vorgesehen sind, darf die **Traufhöhe** maximal 3,80 m betragen. **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsanlage.

c) In den Bereichen einer festgesetzten Firsthöhe darf diese nicht überschritten werden. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.1.2 Garagen (Carports), Nebenanlagen

a) Geschlossene und offene **Garagen (Carports)** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandflächen zulässig, wobei deren Abstellräume die hinteren Baugrenzen bzw. deren Fluchten um 3 m überschreiten können.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in der seitlichen Abstandfläche oder in einem Bereich bis zu 3 m hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen oder in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen zulässig.
Offene und geschlossene **Garagen (Carports)** sowie **Nebenanlagen** sind in den gekennzeichneten Vorgartenflächen unzulässig.

b) Zwischen den Vorderfronten von offenen und geschlossenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

1.1.3 Bindung für Bepflanzungen

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

b) Die unter 1.2.4 erwähnten Sichtschutzanlagen sind zu begrünen.

c) Auf den privaten Grundstücken ist je neu entstehendem Hauptbaukörper im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen ;;;;;;;;;;;;;;;; ein 2,0 m breiter Streifen mit Laubgehölzen anzupflanzen. Empfohlen werden bodenständige einheimische Laubgehölze. Bei anderer Grundstücksteilung ist diese Anpflanzung analog durchzuführen. Die Anlage von Versickerungsmulden zur Versickerung von Dachflächenwasser ist zulässig. Bei Grundstücken, für die keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen ist oder auf denen in diesem Bereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon eine Hecke vorhanden war, ist je neu entstehendem Gebäude ein zusätzlicher Laubbaum in der unter **a) bezeichneten Qualität anzupflanzen.**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch die zusätzliche Bebauung anstehenden Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und sind als solche den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken zuzuordnen.

1.1.4 Schallschutz

In dem im Plan gekennzeichneten Lärmeinwirkungsbereich der Nordlandwehr sind bei Umbau- und Neubaumaßnahmen, die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß das resultierende Schalldämm-Maß (nach DIN 4109) mindestens dem folgenden Wert entspricht:

WA-Gebiet Wohnräume 30 dB, Schlafräume 35 dB.

Soweit Schlafräume nicht von einer der Nordlandwehr 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.

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

1.2.1 Dächer

a) Für alle Hauptbaukörper sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer müssen die jeweils festgesetzte Dachneigung bzw. Firsthöhe des Bereiches erhalten. Von der Dachform und -neigung, Firsthöhe kann für Wintergärten und Vorbauten sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Grundächer abgewichen werden.

b) Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachpfannen einzudecken oder flächendeckend zu bepflanzen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Dachaufbauten, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

c) Für Garagen und offene Garagen (Carports) sind entweder Flachdächer oder Satteldächer zulässig.

d) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plangrundriß festgesetzt ist, ist diese einzuhalten. Für Grundstücke, für die im Plangrundriß zusätzlich eine Firstrichtung vorgesehen ist, ist diese bei Errichtung von Anbauten einzuhalten.

e) Innerhalb der durch Nutzungsgrenze festgelegten Bereiche, die für eine Hinterlandbebauung vorgesehen sind, darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte max. 1/2 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

f) Dachgauben sind nur im Bereich der 1. Geschoßebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig.

g) Aneinandergrenzende Dächer müssen gleiche Neigung, Firsthöhe, Farbe und gleiches Material erhalten. Das gilt nicht, wenn eines der angrenzenden Dächer ein Gründach erhält sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

h) Dachüberstände dürfen 0,6 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Dachüberstände für überdachte Sitzplätze und Eingangsbereiche und bestehende Gebäude.

1.2.2 Fassaden

a) Alle Außenwandflächen sind entweder in Verblendmauerwerk oder in Putz zu erstellen. Dies gilt entsprechend auch für Garagen und teilweise geschlossene Carports. Glänzende Materialien sind unzulässig.
Für genehmigungsfreie Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 65 BauO NW sind andere Materialien zulässig.

b) Die Außenwandflächen aneinandergrenzender Gebäude müssen einheitliches Material und einheitliche Farbe erhalten.

c) In Anlehnung an die Hauptbaukörper sind für Erweiterungen und Anbauten an bestehenden Gebäuden andere Materialien zulässig.

d) Untergeordnete Flächen können insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse in anderen Materialien ausgeführten werden.

1.2.3 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zufahrten dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

1.2.4 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Gesamtlänge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, nur als Hecken zulässig, in die zur Sicherheit Maschendrahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.
Empfohlen wird die Anpflanzung von bodenständigen einheimischen Laubgehölzen.

2 Textliche Festsetzungen gem. § 51 a LWG NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist für die Abwasserbeseitigung zur Versickerung zu sammeln.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Vorbelastungen durch Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen im Lärmeinwirkungsbereich der Straße Nordlandwehr. Die für das Plangebiet ermittelten Lärmeinwirkungen sind im Planteil unter Schallschutz dargestellt (siehe textl. Festsetzungen unter 1.1.4).

2. Zur Reduzierung der Umweltbelastung sollten sämtliche Bauvorhaben als Niedrigenergiehäuser mit einer Energiekennzahl von 40 - 50 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erstellt werden.

3. Soweit eine Versickerung nicht gegeben ist, richtet sich die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.

4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Telefon: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DschG).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 02.04.1996) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Dülmen, 06.05.1997

Dipl.-Ing. Peter Brüwig Öbl.best. Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 09.05.1996 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Dülmen, 06.02.1997

D. Heinke
Bürgermeisterin

Schriftführer/in

Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.05.1996 ist am 04.07.1996 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dülmen, 06.02.1997

Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 18.11.1996 gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 06.02.1997

Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 05.02.97 bis 17.03.97 gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches stattgefunden.

Dülmen, 18.03.1997

Beigeordneter

Der Bauausschuß hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Baugesetzbuch am 04.02.1997 ... beschlossen und gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 06.02.1997

Vorsitzender des Bauausschusses

Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan m. zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.02.1997 ... bis einschließlich 17.03.1997 ... öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 08.02.1997 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 18.03.1997

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.1997 ... gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 17.06.1997

D. Heinke
Bürgermeisterin

Schriftführer/in

Ort und Zeit der Auslegung sind am 12.06.1997 ... gem. § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 17.06.1997

D. Heinke
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung.

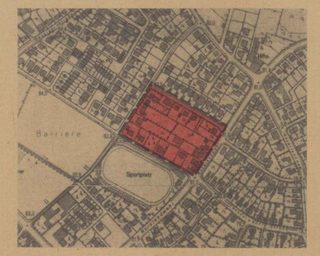
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

STADT DÜLMEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97/1
"AUF DER FLAGE/THOMAS-GÖLLMANN-STRASSE"



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

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen 1.1.1)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 — Grundflächenzahl

TH ≤ 3,80 m — Traufhöhe (Höchstmaß) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1.1)

FH ≤ 10,00 m — Firsthöhe (Höchstmaß) (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1.1)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen und Pflanzbindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.1.3 c)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen

Schallschutz
(siehe textl. Festsetzungen 1.1.4)

Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Straße Nordlandwehr.	Immissionsort	Ermittelter Beurteilungspegel tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
	14 m Abstand zur Straßenachse	67,1 dB(A)	56,1 dB(A)
Die ermittelten Beurteilungspegel sind in nebenstehender Tabelle zusammengefaßt. Das Plangebiet ist insoweit durch Lärmeinwirkungen vorbelastet.	Aufgrund der größeren Entfernung zum Immissionsort, der geplanten Bebauung, wird der ermittelte Beurteilungspegel für das WA-Gebiet reduziert.	62,4 dB(A)	51,4 dB(A)
	Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.1.4)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

3.0 — Maßzahl

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorhandene Gebäude und Anlagen

vorhandene Firstrichtungen (Bestand)

vorhandene Gebäude und -teile nicht katasteramtlich eingemessen

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

SD — Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.2.1)

30 - 40° — Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.2.1)

Hauptfirstrichtung (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.2.1)

Firstrichtung bei Anbauten (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.2.1)

Vorgartenfläche (i.V.m. textl. Festsetzungen unter 1.2.4)