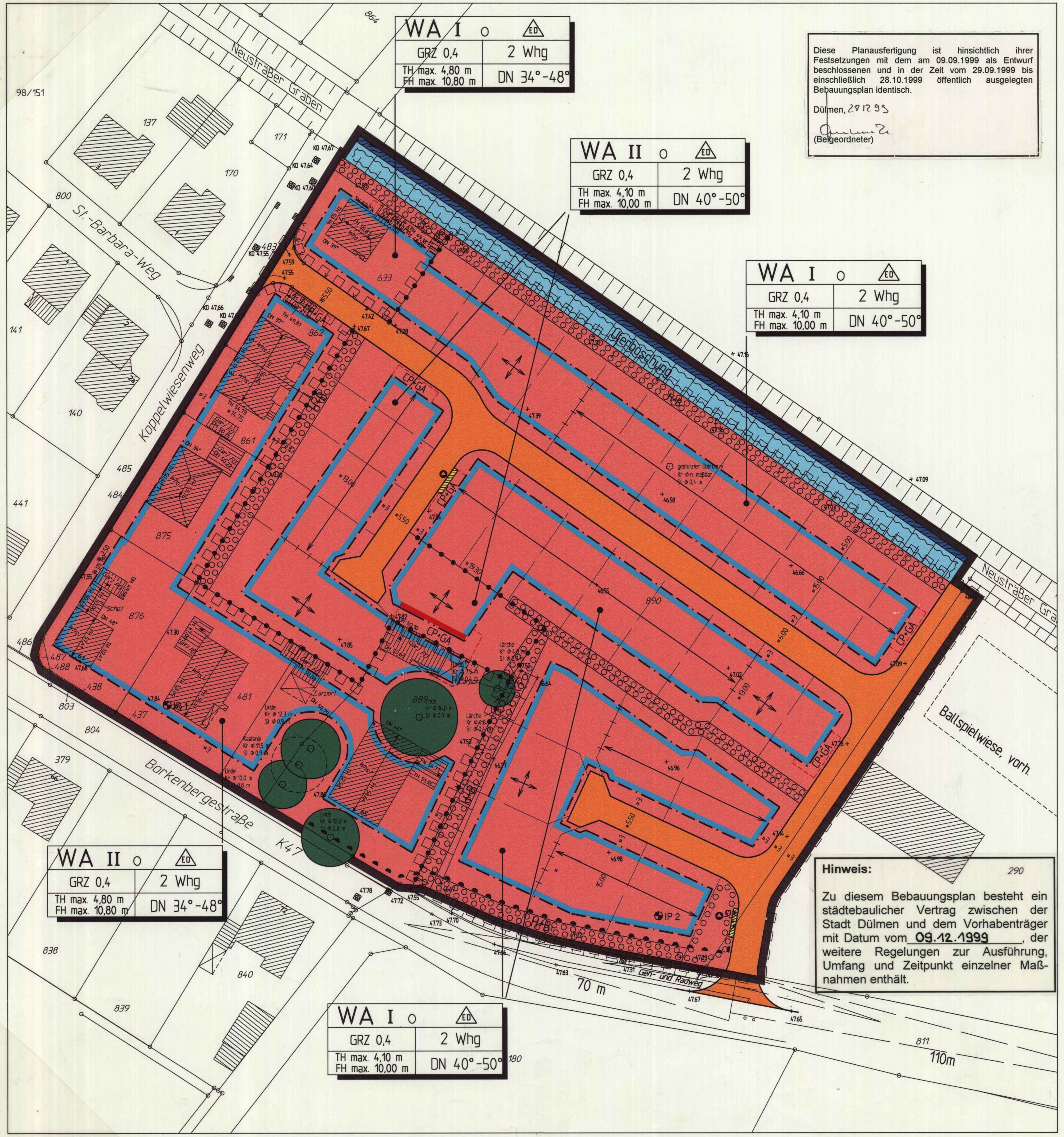


Diese Planausfertigung ist hinsichtlich ihrer Festsetzungen mit dem am 09.09.1999 als Entwurf beschlossenen und in der Zeit vom 29.09.1999 bis einschließlich 28.10.1999 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan identisch.

Dülmen, 28.12.99

(Beigeordneter)

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger mit Datum vom 09.12.1999, der weitere Regelungen zur Ausführung, Umfang und Zeitpunkt einzelner Maßnahmen enthält.

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl: z. B. 0,4 siehe Textliche Festsetzungen

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

CP+GA — Überbaubare Fläche für geschlossene und offene Garagen (Carports)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung

Abfall

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche "Neusträßer Graben"

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz-und Erhaltungsgebote

H+B — Fläche zum naturnahen Anpflanzen von Hecken und Büschen, siehe Textliche Festsetzungen

Erhaltungsgebot für vorhandene Laubbäume, siehe Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hauptfirstrichtung, siehe Textliche Festsetzungen

Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Firstrichtungen

Sichtdreiecke an der Kreisstraße 47

TH max. 4.10m — maximale Traufhöhe, siehe Textliche Festsetzungen

FH max. 10.00m — maximale Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzungen

DN 40°-50° — zulässige Dachneigungen, siehe Textliche Festsetzungen

2 Whg — Höchzahl der Wohnungen pro Gebäude, siehe Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellung, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

456 — vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

+ 47.09 — Höhenpunkt mit Höhenangabe

Böschung am Neusträßer Graben

Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen

IP 1 — Immissionspunkt

Stadtplanung:

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL.02572-952152

Vorhabenträger:

GIG
IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFT MBH
BAHNHOFSSTRASSE 22
48249 DÜLMEN
TEL. 02594-4011
FAX. 02594-82090

Planzeichnung im Maßstab 1:500
Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

25 m

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße.

Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkte der Dachfläche und der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

a) Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

b) Geschlossene sowie offene Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der jeweils gesondert für sie festgesetzten Flächen zulässig. Die hintere Baugrenze darf dabei durch einen Abstellraum in einer geschlossenen oder offenen Garage sowie durch genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne des § 65 BauO NW überschritten werden.

c) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten (siehe auch Festsetzung Nr. 1.5.e).

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

1.5 Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

a) Die innerhalb der privaten Grundstücksflächen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Hecken und Büschen sind mit mindestens 3-reihigen Heckenanpflanzungen bestehend aus bodenständigen Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Pflanzschemata I und II zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

b) Auf den privaten Grundstücksflächen ist ab einer überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 100 qm ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen (siehe "Kennzeichnungen und Hinweise").

d) Längsseiten von Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke abzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

In einem Abstand von 30 m zur Borkenbergestraße (Kreisstraße 47) sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von 35 dB auszuführen.

1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Auf der Uferböschung des Neusträßer Grabens sind Geländeveränderungen, Ablagerungen, Bepflanzungen durch Büsche/Bäume, bauliche Anlagen oder sonstige Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Höhenlage von Verkehrsflächen

Die Höhenlage von öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 47,60 m über N.N. festgesetzt, ausnahmsweise ist eine Über- oder Unterschreitung zulässig, wenn und soweit dies dem Anschluß der Verkehrsfläche an bestehende Straßen dient.

2.2 Höhenlage von überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Höhenlage von überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten auf 47,60 m über N.N. festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Über- oder Unterschreitung dieser Höhe bis zur Höhenlage der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.

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

3.1 Gestaltung der Dächer

a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern sowie mit den jeweils festgesetzten Dachneigungen auszubilden.

b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen, sowie photovoltaische Elemente sind zulässig.

c) Die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit gleicher Traufhöhe und Neigung zu versehen.

d) Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° (z. B. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen) sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen, Dachterrassen und Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.

e) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

f) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

g) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von ±15° einzuhalten.

3.2 Gestaltung der Fassaden

a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.

b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/ Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.

d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

3.3 Gestaltung der Einfriedungen

a) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Erschließungsstraße zulässig.

b) In den übrigen Gartenbereichen 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 eingesetzt werden können.

3.4 Flächenversiegelung

Stellplätze und Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carports) dürfen eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten und sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bodendenkmale

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Bodenverhältnisse

Auf der Basis eines Bodengutachtens können folgende Angaben angenommen werden: 0,3 - 0,4 m Mutterboden (Bodenklasse 1), darunter Sande, überwiegend Mittelsand (Bodenklasse 3).
Der Grundwasserstand verläuft zwischen 45,1 und 46,1 m ü. N.N. zum Neusträßer Graben hin ansteigend. Aufgrund der Nähe zum Wasserlauf sind zeitweilig höhere Grundwasserstände mit ca. 46,8 m ü. N.N. zu erwarten. Unterkellerungen sind entsprechend konstruktiv wasserundurchlässig auszubilden.
Die genaue statische Belastbarkeit des Bodens kann im Bodengutachten beim Vorhabenträger (GIG, Dülmen) eingesehen werden.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung.
Nach gutachterlicher Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Verrieselung des Niederschlagswassers wegen des hohen Grundwasserstandes nicht zu empfehlen.

4. Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

5. Immissionsschutz an der Kreisstraße 47

Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Kreisstraße 47 ausgehenden Verkehrsgeräusche durch Lärmeinwirkung vorbelastet. Die auf der Grundlage der DIN 18005 durchgeführten Berechnungen ergeben für einen ca. 30 m tiefen Grundstücksstreifen (gemessen von Fahrbahnmitte der K 47) eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerten - im Bereich der bestehenden Wohngebäude (Immissionspunkt 1) um max. 7 dB und im Bereich der geplanten Wohngebäude (Immissionspunkt 2) um max. 5 dB. Daraus ergeben sich für die straßenzugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich III erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile in Höhe von 35 dB (gemäß DIN 4109). Für die betroffenen Fenster bedeutet dies bei Standardverhältnissen die Erfordernis der Schallschutzklasse 2 (SSK2). Die Schallschutzklasse 2 wird bei korrektem Einbau schon durch Fenster erfüllt, welche den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung hinsichtlich Luftdichtigkeit und Wärmedurchgangswiderstand genügen.
Desweiteren wird für den Nahbereich entlang der Kreisstraße empfohlen, Fenster von Schlafräumen zu den straßenabgewandten Seiten zu orientieren, bzw. gemäß VDI 2719 schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Immissionspunkt 1 (bestehendes Wohngebäude): tags 62,33 dB nachts 51,19 dB
Immissionspunkt 2 (geplantes Wohngebäude): tags 60,65 dB nachts 49,51 dB

Pflanzschemata

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote am Neuträßer Graben und innerhalb der Wohnbaugrundstücke werden nach den folgenden Pflanzschemata mit Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation durchgeführt.

Pflanzabstand: 1 m — Reihenabstand mit versetzter Pflanzung: 1 m

Gehölzarten und Qualitäten:

EB	Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hei, 2xv. oB.	80-100
EI	Stieleiche (Quercus robur)	Hei, 1xv. oB.	100-125
ER	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Hei, 2xv. oB.	150-200
MB	Moorbirke (Betula pubescens)	Hei, 2xv. oB.	125-150
SB	Sandbirke (Betula pendula)	Hei, 2xv. oB.	125-150
FB	Faulbaum (Rhamnus frangula)	Str. 2xv.	100-150
G	Grauweide (Salix cinerea)	Str. 2xv.	60-100
HA	Hasel (Corylus avellana)	Str. 2xv.	100-150
HU	Hundsrose (Rosa canina)	Str. 2xv.	100-150
O	Ohrweide (Salix aurita)	Str. 2xv.	60-100
S	Salweide (Salix caprea)	Str. 2xv.	60-100
SN	Schneeball (Viburnum opulus)	Str. 2xv.	100-150

Pflanzschema I: 3-reihige Heckenbepflanzung

HU	HU	FB	FB	HA	HA	G	G	SN	SN
HU	SB	FB	O	O	MB	G	HU	EB	S
G	G	SN	SN	SN	FB	FB	HU	HU	S

Wiederholung des Pflanzschemas alle 10 m

Pflanzschema II: 4-reihige Heckenbepflanzung

HU	HU	FB	FB	HA	HA	G	G	SN	SN
HU	SB	FB	O	O	HA	G	G	SN	S
G	G	SN	O	O	MB	FB	HU	EB	S
G	G	SN	SN	SN	FB	FB	HU	HU	HU

Wiederholung des Pflanzschemas alle 10 m

Straßenbäume

Für die Anpflanzung groß- bis mittelkroniger Einzelbäume innerhalb der Erschließungsstraßen sind folgende Baumarten geeignet:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Essbare Eberesche	(Sorbus aucuparia va: Edulis)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Sandbirke	(Betula pendula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Zierkirschen	(in verschiedenen Sorten)

Hausbäume

Für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind folgende Baumarten geeignet:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Essbare Eberesche	(Sorbus aucuparia va: Edulis)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Sandbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141), zul. geänd. durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
4. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
5. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).
6. Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458).

Verfahrensvermerke

1. Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 10.11.99) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Dülmen, den 9.12.99
(öffentl. best. Verm.-Ing.)

2. Die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Berbauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 17.12.1998 gem. §2 (1) BauGB beschlossen.
Dülmen, den
(gez. Hainke) (Bürgermeisterin) (gez. Stroetmann) (Schriftführerin)

3. Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1998 ist am 04.01.1999 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dülmen, den
(gez. Leushacke) (Beigeordneter)

4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB hat in der Zeit vom 05.07.1999 bis 06.08.1999 stattgefunden.
Dülmen, den 09.12.99
(Beigeordneter)

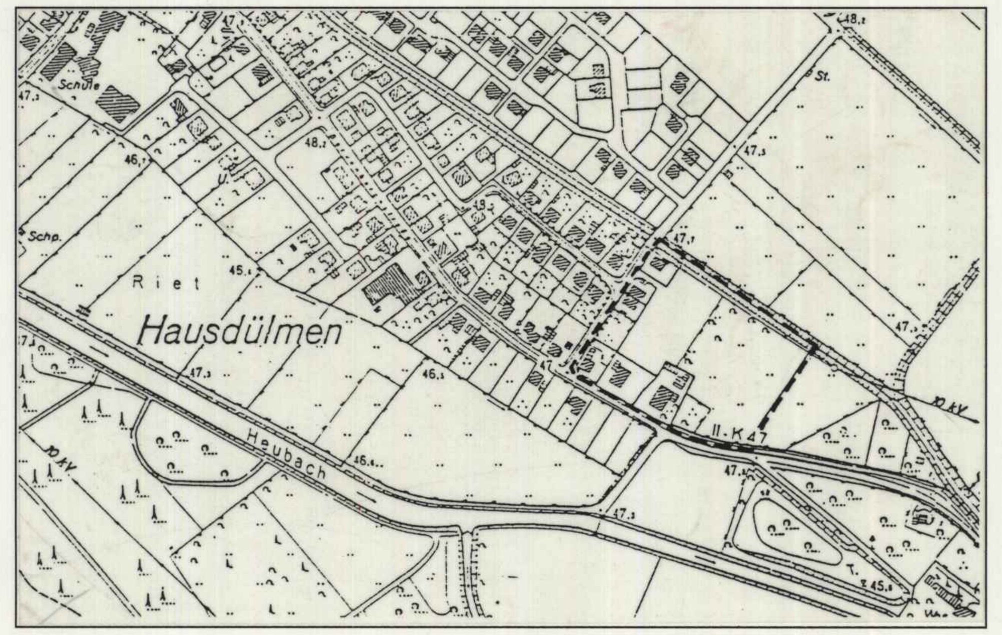
5. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 12.08.1999 gem. § 3(1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.
Dülmen, den
(gez. Leushacke) (Beigeordneter)

6. Der Bauausschuß hat den Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 09.09.1999 beschlossen und gem. § 3(2) mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dülmen, den
(gez. Kleerbaum) (Vors. des Bauausschusses) (gez. Luermann) (Schriftführer)

7. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 28.09.1999 bis einschließlich 28.10.1999 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 20.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Dülmen, den
(gez. Leushacke) (Beigeordneter)

8. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1999 gem. § 10 des BauGB als Satzung beschlossen worden.
Dülmen, den 04.01.2000
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

9. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.12.1999 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Dülmen, den 04.01.2000
(Bürgermeister)



Stadt Dülmen — Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan "Bügelmannshof"

Stadtbezirk: Hausdülmen
Gemarkung: Dülmen Kspl.
Flur: 86

Stand 18.11.1999