

**STADT DÜLMEN**

**BEGRÜNDUNG**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SCHMEDDINGHOVE“**

in Dülmen - Mitte, Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 1, Flurstücke 3842 u.a.

GLIEDERUNG

1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Dülmen und sein räumlicher Geltungsbereich
2. Der Bestand im Plangebiet und in seiner Umgebung
  - 2.1 Vorhandene Flächennutzung
  - 2.2 Einrichtungen für Gemeinbedarf, Einrichtungen zur Versorgung und Erholung
  - 2.3 Verkehrserschließung
  - 2.4 Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser, Regenwasser-, Abwasser- und Abfallentsorgung, vorsorglicher Brandschutz
  - 2.5 Immissionen
  - 2.6 Altlasten
  - 2.7 Denkmalschutz
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) BauGB
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 5.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse
  - 5.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
  - 5.5 Die Stellung der baulichen Anlagen
  - 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
  - 5.7 Die Verkehrsflächen
  - 5.8 Ausgleichsmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen
  - 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
  - 5.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## GLIEDERUNG ( Fortsetzung )

6. Örtliche Bauvorschriften (zeichnerische und textliche Gestaltungs- Festsetzungen ) des Bebauungsplans gemäß § 86 BauO NW i.V. m. § 9(4) BauGB
  - 6.1 Dachformen und Dachneigungen
  - 6.2 Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten und -einschnitte
  - 6.3 Außenwände
  - 6.4 Gestaltung von Einfriedungen
7. Kennzeichnungen und Hinweise
  - 7.1 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung schädlicher Umweltwirkungen
  - 7.2 Maßnahmen zur besseren Nutzung von Wohnraum
  - 7.3 Bodendenkmäler
  - 7.4 Vorbelastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen
8. Maßnahmen zur Bodenordnung
9. Flächenbilanz
10. Kosten

## 1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Dülmen und sein räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Schmeddinghove“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Dülmen - Mitte.

Das Plangebiet umfaßt ca. 32.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland.

Sein räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch die August- Brust- Straße  
(nicht ausgebauter Abschnitt zwischen Baaksquell und Auf der Flage)
- im Südosten durch die Straße „Auf der Flage“
- im Südwesten durch die Borkener Straße (L 600)
- im Nordwesten durch die Straße Baaksquell (nicht ausgebauter Abschnitt)

## 2. Der Bestand im Plangebiet und in seiner Umgebung

### 2.1 Vorhandene Flächennutzung

Auf der Fläche des Plangebiets lag früher die Hofstelle „Schmeddinghove“, von der nur noch eine nicht mehr genutzte Scheune vorhanden ist. Das Gelände wird heute als Acker- und Weideland genutzt. Ein schützenswerter Gebäude- oder Baumbestand ist nicht vorhanden. Das Gelände ist bis auf eine leichte Böschung zur Borkener Straße nahezu eben. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 79 m und 81 m über NN.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegen im Nordosten ein öffentlicher Kinderspielplatz und im Nordwesten im Bereich eines früheren Steinbruchs ein wertvoller Baumbestand aus Eichen, Buchen und Wildkirschen, der durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93/1 „Baaksquell“ geschützt ist. Die Borkener Straße (L 600) bildet die Südwestgrenze des Plangebiets.

Die das Plangebiet umgebenden Wohngebiete sind geprägt durch eine Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie wenigen Hausgruppen. Wo die Größe der Baugrundstücke dies zuließ, hat in den letzten zwanzig Jahren eine Nachverdichtung stattgefunden, indem die rückwärtigen Grundstücksanteile ebenfalls mit Familienheimen bebaut wurden, die über Stichstraßen erschlossen sind.

### 2.2 Einrichtungen für Gemeinbedarf, Einrichtungen zur Versorgung und Erholung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen an der August- Brust- Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz und ein Kindergarten.

Die Grundschule befindet sich nördlich der Coesfelder Straße in einer Wegeentfernung von ca. 850 m an der Josef- Helming- Straße.

Die Stadt Dülmen verfügt außerdem über alle Arten weiterführender Schulen, die für Schüler vom Plangebiet aus mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.

An der Coesfelder Straße befindet sich in einer Wegeentfernung von ca. 700 m ein Supermarkt zur Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2.000 m. Es ist daher auch mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen. Hier liegen die Stadtverwaltung sowie zahlreiche kirchliche und kulturelle Einrichtungen.

Der Einzelhandel deckt mit seinem Angebot überwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarf ab.

Mit dem Wildpark des Herzogs von Croy steht den künftigen Bewohnern des Plangebiets in unmittelbarer Nähe ein sehr großes und attraktives Erholungsgebiet zur Verfügung.

### 2.3 Verkehrserschließung

Von den örtlichen Erschließungsstraßen, die das Plangebiet begrenzen, ist zur Zeit nur die Straße Auf der Flage für den KFZ - Verkehr ausgebaut. Baaksquell und August-Brust-Straße sind nur als Feldwege vorhanden. Ihr Ausbau ist im Zuge der Erschließung des Plangebiets vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz: Der Autobahnanschluß Dülmen ist über die Straßen Baaksquell, Auf der Flage und Coesfelder Straße in etwa 700 m Entfernung zu erreichen. Die Borkener Straße (L 600) verbindet Dülmen mit Borken, Bocholt und der Autobahn A 31 Ruhrgebiet - Emden. Sie ist in Bereich des Plangebiets anbaufrei und mit einem kombinierten Fuß- und Radweg ausgestattet, der von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen getrennt ist.

Die Wegeentfernung zum Bahnhof Dülmen beträgt etwa 3 km. Von hier aus bestehen Bahnverbindungen Richtung Münster und Essen ( alle 30 Minuten) und Richtung Dortmund und Gronau ( alle 60 Minuten)

Das Plangebiet ist über die Buslinie 653, die auf der Straße „Auf der Flage“ verkehrt direkt an den ÖPNV angebunden. In diesem Zusammenhang besteht heute im Plangebiet im Einmündungsbereich der August-Brust-Straße ein Buswartehäuschen. Dieses wird im Zuge des Bebauungsplanes überplant. Ein Ersatzstandort ist an der Straße „Auf der Flage“ gegenüber der Einmündung Fleigenkamp als Verkehrsfläche festgesetzt.

### 2.4 Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser, Abwasser- und Abfallentsorgung, vorsorglicher Brandschutz

Da das Plangebiet auf allen Seiten von öffentlichen Straßen und Wegen umgeben ist, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen oder im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden können, kann die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser durch die Stadtwerke Dülmen GmbH gewährleistet werden.

Für die Stromversorgung wird ergänzend die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich, die im Bereich der öffentlichen Parkfläche vorgesehen und dort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 m<sup>3</sup> /Stunde kann über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes als Grundschutz sichergestellt werden.

Das Plangebiet soll laut Generalentwässerungsplan im Mischsystem entwässert werden. Ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle liegen in den Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage. Nach Ergebnissen einer fachgutachterlichen Untersuchung kann Regenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine private Firma.

## 2.5 Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine gewerblichen Betriebe und Anlagen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

Durch die Verkehrsbelastung der Borkener Straße (L 600) ist das Plangebiet jedoch nach den gutachterlichen Ermittlungen des Ingenieurbüros IBAK, Ascheberg, verkehrlichen Belastungen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschreiten.

In Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft außerdem die Bahnstecke Dortmund - Gronau. Die durch Personen- und Güterzugverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen überschreiten nach den gutachterlichen Ermittlungen des Ingenieurbüros IBAK nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

## 2.6 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand haben sich keine Anhaltspunkte für eine Kontamination des Bodens ergeben.

## 2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzes. Durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sollen Bauherren verpflichtet werden, etwaige Funde der Stadt Dülmen und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Schmeddinghove“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (§ 8(2) BauGB)

Im Nordwesten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 93/1 „Baaksquell“ an. Der nicht ausgebaute Teilabschnitt der Straße Baaksquell zwischen August-Brust-Straße und Borkener Straße liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Er soll zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet „Schmeddinghove“ mit heran gezogen werden.

Im Südosten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 91/1 „Fleigenkamp“ an, durch den die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke ermöglicht wurde.

Im Nordosten des Plangebiets besteht kein Planungsrecht. Hier richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB.

## 4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Dülmen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sowohl durch die einheimische Bevölkerung als auch durch zuzugswillige Neubürger. Das Plangebiet ist bereits auf drei Seiten von Baugebieten umgeben und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fügt sich daher nicht mehr sinnvoll in das Siedlungsgefüge der Stadt ein. Um das vorhandene Defizit an geeigneten Grundstücken für den Wohnungsbau zu mildern und um dauerhaft eine wirtschaftliche Nutzung der in diesem

Stadtgebiet vorhandenen Erschließungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern, soll im Plangebiet eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Das notwendige Planungsrecht für eine Erschließung und Bebauung des Gebietes soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB geschaffen werden. Dabei obliegt die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie die Durchführung der baulichen und sonstigen Maßnahmen einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet einem privaten Vorhabenträger, der zugleich Eigentümer der Grundstücksflächen ist. Grundlage ist ein zu diesem Zweck zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossener Durchführungsvertrag.

## **5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) BauGB**

Die fett gedruckten Ordnungsziffern in Klammern am linken Rand beziehen sich auf die Ziffern der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch weitere mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen zulässig sind. Damit wird den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen Rechnung getragen. Besonders mit den neuen Techniken der Datenverarbeitung ist es beispielsweise durchaus möglich, in einem allgemeinen Wohngebiet einen nicht störenden Handwerksbetrieb zu führen, ohne daß das Wohnumfeld dadurch beeinträchtigt wird.

- (1.1)** Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen mit einem erhöhten KFZ- Aufkommen durch Beschäftigte und Besucher zu rechnen wäre. Hierdurch würde die Wohnruhe beeinträchtigt und im Straßenraum spielende Kinder könnten durch Kraftfahrzeuge gefährdet werden. Ausgeschlossen werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die einen großen Flächenbedarf haben und deren Betrieb dem Charakter des geplanten Wohngebiets widersprechen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets wird durch die festgesetzte Unzulässigkeit einzelner Arten von Nutzungen nicht berührt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen eindeutig bestimmt. Daher kann auf die Festsetzung von Geschößflächenzahlen verzichtet werden.

- (1.2a)** Die festgesetzten Traufhöhen von 3,80 m bei eingeschossiger Bauweise und 6,30 m bei zweigeschossiger Bauweise sind so bemessen, daß im Dachgeschoß wahlweise ein Dremmel angeordnet werden kann oder eine größere Höhe für das Erdgeschoß möglich ist.

- (1.2b)** Die Gesamthöhe der Gebäude wird für ein- und zweigeschossige Bebauung einheitlich mit maximal 9,50 m festgesetzt. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unterschiedliche Gebäudehöhen ( vergleiche § 16(3) BauNVO ) und eine

vermeidbare Verschattung der Wohngärten vermieden, ohne daß dadurch die Nutzbarkeit der Dachgeschosse nennenswert eingeschränkt wäre. Wie aus dem Beiblatt zu dieser Begründung mit zeichnerischen Erläuterungen hervorgeht, ist die Firsthöhe auf die festgesetzten Dachneigungen abgestimmt.

- (1.2c) Es wird außerdem festgesetzt, daß die Erdgeschoßebene nicht mehr als 0,50 m über der Erschließungsstraße liegen darf, um ein einheitliches Ortsbild in der Höhenlage der Gebäude zu erreichen.

### 5.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Eigenart der umgebenden Baugebiete, die überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind, wird im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt, teilweise mit dem Zusatz 'nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig', damit sich die Neubebauung in Nachbarschaft zu der vorhandenen Bebauung einfügt und ein einheitliches Ortsbild gewahrt bleibt. Aus dem gleichen Grund wird in Angleichung an die benachbarte eingeschossige Wohnbebauung an den Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. An der Borkener Straße und an dem zentralen Platz im Mittelbereich des Plangebiets muß dagegen keine Rücksicht auf eine benachbarte Bebauung genommen werden. Hier ist daher eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die den Bauherrinnen und Bauherren eine größere Wohnfläche und eine flexiblere Grundrißgestaltung des Hauses ermöglichen.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung ist im Plangebiet auf eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern abgestimmt, die Bildung von Hausgruppen bis 50 m Länge nach § 22(2) BauNVO ist parallel zu den Straßen Baaksquell und Borkener Straße möglich. Das gleiche gilt in abgewandelter Form auch für die Bebauung an dem zentralen Platz, wobei hier jedoch aufgrund der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen eine Grenzbebauung nur eingeschränkt zulässig ist. Durch die zeichnerische Festsetzung soll an dem zentralen Platz ein charakteristisches Ortsbild erreicht werden, bei dem die Häuser zur Erschließungsseite als Einzel- bzw. Doppelhäuser erscheinen.

### 5.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien werden an dem zentralen Platz sowie für zwei Doppelhäuser an der Einmündung der 7 m breiten Erschließungsstraße auf die Straße Auf der Flage festgesetzt, um hier durch die Lage der Wohnhäuser zur öffentlichen Verkehrsfläche eine städtebaulich einprägsame Gestaltung des Ortsbildes zu erreichen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird mit 14,00 m zeichnerisch festgesetzt. Da ein Wohnhaus eine Bautiefe von 10 - 12 m hat, wird den Bauherrinnen und Bauherren damit ein Spielraum eingeräumt, um individuellen Ansprüchen an die Grundrißgestaltung der Wohnhäuser zu genügen. Die festgesetzte Bautiefe ermöglicht auch eine zweckentsprechende Anordnung von Garagen und Stellplätzen auf den überbaubaren Flächen, weil sie nach § 6(11) Nr. 1 BauO-NW in den Abstandsflächen der Wohnbauten an den Nachbargrenzen errichtet werden können. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen, die gemäß § 9(1) BauO-NW zu begrünen sind. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist unter Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen geregelt. Dabei sind die Bestimmungen des § 19(4) BauNVO zu beachten.

### 5.5 Die Stellung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bestimmt die traufseitige oder giebelständige Stellung der Wohnbauten in starkem Maße das Ortsbild. Soweit der Bebauungsplan Satteldächer oder versetzte Pultdächer festsetzt, werden daher auch Firstrichtungen

zeichnerisch festgesetzt. Das Planungsbiet „Schmeddinghove“ fügt sich damit in den Charakter der umgebenden Wohngebiete ein, die durch eine überwiegend traufständige Straßenrandbebauung geprägt sind. Da auf der Nordostseite der August-Brust-Straße keine Bebauung liegt, auf die die geplante Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite Rücksicht nehmen müsste, wird hier eine giebelständige Bebauung festgesetzt. Bei der Südwestausrichtung der Baugrundstücke ergeben sich so für die Wohnhäuser sehr gute Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelseiten.

## 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(1.3b) In Dülmen sind in Wohngebieten mit Familienheimen 1,5 Stellplätze / Wohneinheit nachzuweisen, wobei die zu einer Wohnung gehörenden Stellplätze hintereinander angeordnet werden können. Der Bebauungsplan setzt fest, daß der Abstand zwischen einer Garage und der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen muß, so daß eine solche Anordnung möglich ist und ein Fahrzeug außerdem bereits auf dem Grundstück abgestellt werden kann, bevor das Garagentor geöffnet wird.

(1.3c) Üblicherweise werden Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze auf den überbaubaren Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Garagen aber auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nur zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden. Durch diese Einschränkung soll gewährleistet sein, daß Garagen nicht in die rückwärtigen Gartenbereiche hinein gebaut werden, die als Grünflächen der Erholung der Bewohner dienen sollen und vor Bodenversiegelungen und Lärmbelastungen zu schützen sind.

(1.3a) Da der Bebauungsplan Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten zuläßt, reichen die Festsetzungen zur Anordnung der Garagen nicht in allen Fällen aus, um die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen daher eingeschränkt als Flächen für KFZ - Stellplätze genutzt werden: Bei Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand (Einzel- und Doppelhäuser) ist die Errichtung von max. 2 Stellplätzen zulässig, d.h., daß neben der Zufahrt zu einer Garage noch ein weiterer Stellplatz im Vorgartenbereich möglich ist. Bei Häusern ohne seitlichen Grenzabstand entfällt diese Einschränkung, weil hier keine andere Möglichkeit zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze besteht. Eine Beschränkung der Anzahl der Stellplätze im Vorgartenbereich ist auch darum notwendig, weil andernfalls die gesamte Grundstücksbreite als Grundstückszufahrt genutzt werden kann, so daß auf der öffentlichen Verkehrsfläche kein Besucher- oder Lieferantenfahrzeug mehr geparkt werden könnte, ohne private Stellplätze zu blockieren.

(2.3) Stellplätze und die ebenfalls als Stellplatzfläche nutzbaren Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wobei die Zufahrten eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist begründet durch das Gebot aus § 1a(1) BauGB, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Festsetzung nimmt auch die Bestimmungen des § 9(1) BauO NW auf, wonach nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sind. Da Vorgartenflächen das Orts- und Straßenbild wesentlich mit prägen, ist eine Begrünung dieser Flächen besonders wichtig. Ihre Versiegelung durch Stellplätze muß auf das unabweisbar notwendige Maß beschränkt bleiben.

(1.3d) Beträgt der Abstand der Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m, ist dieser in einer Mindestbreite von  
(1.4a) 0,50 m mit einheimischen standortgerechten Hecken zu begrünen. Auf diese Weise ist

eine eindeutige Trennung zwischen privater Garage oder Stellplatz und der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Die bepflanzte Abstandsfläche ist optischer Bestandteil der Grundstückseinfriedung, die als Maschendrahtzaun in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern herzustellen ist.

- (1.3c) Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind untergeordnete bauliche Anlagen, die „dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen“. Dazu gehören u.a. Geräteschuppen und Ställe für Kleintierhaltung, aber auch sonstige bauliche Anlagen, die zu einer Versiegelung des Grundstücks beitragen, z.B. Zugangswege und Terrassen. (Vergleiche § 19(4) BauNVO). Sie sind außer in Vorgartenbereichen bis zu 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum (vergleiche § 65(1) Nr.1 BauO NW) auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, müssen aber einen Abstand von mindestens 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, damit die Grundstückseinfriedung, bestehend aus einem Maschendrahtzaun und Hecken oder Sträuchern auf der Grundstücksgrenze ohne Unterbrechung durchgeführt werden kann und somit das Ortsbild gewahrt bleibt.
- (1.3d)

## 5.7 Die Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von Straßen und Wegeflächen umgeben. Sie werden mit Ausnahme der Borkener Straße ( Landesstraße L 600 ) zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen. Die Straße Baaksquell soll hierbei in einer Breite von 7,50 m ausgebaut und an die Borkener Straße angebunden werden. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 93/1, erfüllt jedoch für die nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke keine Erschließungsfunktionen für den KFZ-Verkehr. In der Wegeparzelle liegt eine Baumgruppe, die zu erhalten ist. Die Straße soll in diesem Bereich nur einspurig geführt werden, damit der Wurzelbereich der vorhandenen Eichen soweit wie möglich unverdichtet und unversiegelt bleibt. Durch die Verengung der Fahrbahn wird eine erwünschte Verlangsamung des Verkehrsflusses erreicht.

Die Straße Auf der Flage ist bereits ausgebaut. Der nordwestliche Gehweg hat jedoch nur eine Breite von ca. 1 m. Nach Bebauung der angrenzenden Grundstücke reicht diese Breite für den zu erwartenden Fußgängerverkehr nicht aus. Der Gehweg soll daher um 0,50 m verbreitert werden, damit der Begegnungsverkehr von zwei Menschen möglich ist, ohne daß einer von ihnen auf die Fahrbahn ausweichen muß.

Die Verkehrsflächen im Innenbereich des Plangebiets werden auf der Grundlage der 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95' so bemessen, daß sie für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke ausreichend dimensioniert sind. Der zentrale Platz, der über eine 7,00 m breite Stichstraße erschlossen wird, ist von allen Wohnwegen aus zu erreichen und hat mehrere Funktionen: Er dient als Treffpunkt für die Anwohner und besonders ihre Kinder und seine Abmessungen erlauben das Wenden von Müllfahrzeugen, Möbelwagen und Lieferfahrzeugen. Hier werden außerdem 18 öffentliche Parkplätze für Besucher, Lieferanten etc. nachgewiesen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf den Wohnwegen und den umgebenden Straßen, so daß der Richtwert von 1 Parkplatz / 4 Wohneinheiten eingehalten werden kann, auch wenn in Häusern zwei Wohnungen geschaffen werden.

Die Wohnwege zwischen dem zentralen Platz und den umgebenden Erschließungsstraßen sind als Anliegerstraßen konzipiert. Bei einer Breite von 5,50 m (Anbindung an die August-Brust-Straße) ist nur ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW möglich. Eine platzartige Erweiterung für die Begegnung von 2 LKW ist vorgesehen. Die Wegebreite von 6,00 m (parallel zur Borkener Straße) ermöglicht den Begegnungsverkehr von 2 LKW mit verminderter Geschwindigkeit. Ein Parken von Fahrzeugen im Straßenraum ist in allen Wohnwegen möglich, soweit keine Grundstückszufahrten blockiert werden. Da alle

Wohnwege sowohl an den zentralen Platz als auch an die umgebenden Erschließungsstraßen angebunden sind, können Anlieger und Notdienste alle Grundstücke auch dann erreichen, wenn ein Weg vorübergehend, z.B. durch einen Möbelwagen, nur unter erschwerten Bedingungen durchfahren werden kann.

#### 5.8 Ausgleichsmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen

Die Schaffung des Wohngebiets stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist gemäß § 8(2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Für den Ausgleich steht eine 1,837 ha große Ackerfläche (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 81, Flurstück 18) im Ortsteil Hiddingsel der Stadt Dülmen zur Verfügung, auf der eine Aufforstung als Eichen-Hainbuchenwald durchgeführt werden soll. Die konkrete Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger geregelt wird.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen Wohngärten als zusammenhängende Grünbereiche gemäß § 9(1) BauONW entstehen und so unterhalten werden. Auch an den Wohnstraßen und -wegen sollen bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dem Gebietscharakter entsprechend eingegrünt werden. Daher wird festgesetzt,

(1.3d) daß Nebenanlagen und die Längsseiten von Stellplätzen, Carports und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand einhalten müssen, der mit einheimischen standortgerechten Hecken zu begrünen ist, wenn er weniger als 3,00 m beträgt. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, daß die Lärmschutzwände an der Borkener Straße auf ihrer Süd-/Südwestseite mit einheimischen Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen sind.

(1.4a)

(1.4b)

#### 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen von der Borkener Straße ( L 600 ) ein, die bei freier Schallausbreitung zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ( vergleiche Beiblatt 1, Seite 2 zur DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Teil I ) von tags (06 Uhr - 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts ( 22 Uhr - 06 Uhr) 45 dB(A) führen.

Diese Überschreitung beträgt  
in einer Entfernung von 25 m zur Straßenmitte  
tags 8,4 dB(A) und nachts 7,4 dB(A).  
und in einer Entfernung von 50 m  
tags 4,4 dB(A) und nachts 3,4 dB(A)

Ab einer Entfernung von ca. 100 m zur Fahrbahnmitte werden auch bei freier Schallausbreitung die genannten Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) eingehalten.

Der Bebauungsplan setzt daher für die zeichnerisch gekennzeichneten Flächen gemäß § 9(1) Nr.24 BauGB Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden fest: Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß ihr bewertetes Schalldämm- Maß mindestens einem Wert von 30 dB(A) entspricht. Hierdurch wird sichergestellt, daß die in der VDI - Richtlinie 2719 ( Schalldämmung von Fenstern, Hrsg. Verein Deutscher Ingenieure, 1987 ) empfohlenen Richtwerte für Lärmpegel in den genannten Räumen in jedem Fall eingehalten werden. Da die üblichen Baustoffe und Fenster das der Schallschutzklasse 2 entsprechende Schalldämm- Maß (Zweischeiben-Verglasung ) im Regelfall aufweisen, sind erhöhte bauliche Aufwendungen nicht zu erwarten.

(1.5a)

- (1.5b) Für die Anliegergrundstücke der Borkener Straße werden außerdem 2,50 m hohe Lärmschutzwände zeichnerisch und textlich festgesetzt, um Lärmeinwirkungen in den Wohngärten auf den nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswert zu vermindern. Die einheitliche Herstellung der Lärmschutzwand durch den Erschließungsträger sowie die Art der Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die spätere Unterhaltung soll durch entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen oder Erbpachtverträgen gesichert werden.

Für die Obergeschosse der Wohngebäude kann trotz der Lärmschutzwände kein ausreichender aktiver Lärmschutz gewährleistet werden. Hier sind daher zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden notwendig.

#### 5.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (1.6) Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den vorgeschlagenen Grundstücksabmessungen lassen Wohnhäuser mit ca. 140m<sup>2</sup> - 180m<sup>2</sup> Wohnfläche zu. Bauordnungsrechtlich sind außerdem einzelne Wohnräume im Kellergeschoß möglich. Um den Charakter eines Baugebiets mit Familienheimen zu wahren, wird daher festgesetzt, daß je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

- (3.2) Um eine variable und wirtschaftliche Nutzung der Nutzflächen von Wohnhäusern zu erleichtern, wird empfohlen, deren Grundrisse so zu gestalten, daß eine Teilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. Vergleiche hierzu die Begründung des entsprechenden Hinweises.

### 6. **Örtliche Bauvorschriften (zeichnerische und textliche Gestaltungs - Festsetzungen) des Bebauungsplans gemäß § 86 BauO NW i.V. m. § 9(4) BauGB**

#### 6.1 Dachformen und Dachneigungen

Die gestalterische Eigenart der näheren Umgebung am Baaksquell, der August-Brust-Straße und Auf der Flage wird durch eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern mit einer Dachneigung von überwiegend 40° - 45° geprägt. Diese Bauform soll im Plangebiet an diesen Straßen in ähnlicher Form übernommen werden, damit in den Übergangsbereichen zwischen vorhandener Bebauung und dem Plangebiet kein gestalterischer Bruch entsteht. An der Borkener Straße muß dagegen nicht auf eine vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden. Hier werden zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach oder versetztem Pultdach mit Dachneigungen zwischen 25° und 30° zugelassen, die den Bauherrinnen und Bauherrn eine größere Wohnfläche und eine flexiblere Grundrißgestaltung ermöglichen. Bei einem versetzten Pultdach steigen die Dachflächen von der Traufe zur Hausmitte an, zwischen den gegeneinander geneigten Pultdachflächen besteht ein Absatz, der zur Belichtung innen liegender Räume genutzt werden kann. (Vergleiche die zeichnerische Darstellung im Beiblatt zu dieser Begründung).

Der zentrale Platz als Mittelpunkt des Plangebiets soll durch zweigeschossige Wohnhäuser mit einem Walmdach oder Zelt Dach eine sich von der umgebenden Bebauung abhebende besondere städtebauliche Prägung erhalten.

Die Dachneigungen werden mit unterschiedlichen Toleranzen festgesetzt. Doppel- und

- (2.1a) Reihenhäuser erscheinen jedoch äußerlich als ein Baukörper. Für diese Bauformen besteht daher die Notwendigkeit, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.

## 6.2 Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten und -einschnitte

- (2.1a) Auf die verbindliche Festsetzung einer in Material und Farbgebung einheitlichen Dachdeckung für das gesamte Plangebiet wird verzichtet, um den Bauherren hier eine entsprechende Gestaltungsfreiheit zu geben. Da Doppel- und Reihenhäuser als ein Baukörper erscheinen, sind deren Dachflächen jedoch einheitlich zu gestalten.

- (2.1b) Dachüberstände dienen dazu, die Außenwände der Wohnbauten vor Durchfeuchtung zu schützen. Durch ihr plastisches Vortreten vor die Außenwand und die damit verbundene Profilbildung und Schattenwirkung können sehr unterschiedliche Dachüberstände jedoch zu einer großen gestalterischen Uneinheitlichkeit führen. Sie werden daher auf das Maß von 0,60 m begrenzt, das in Dülmen ortsüblich ist. Die Festsetzung ist nicht auf Vordächer über Eingangsbereichen und überdachte Sitzplätze anzuwenden.

- (2.1c) Dachaufbauten und -einschnitte prägen wesentlich das Erscheinungsbild der Dachfläche und sollen sich dieser gestalterisch unterordnen. Bei einer Dachneigung von 25° - 30° würden sie optisch sehr dominierend aus der Dachfläche herausragen, eine gestalterische Unterordnung wäre nicht gegeben. Sie sind daher erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachgauben und -einschnitte werden außerdem aus Gründen der optischen Unterordnung in ihren Abmessungen auf die Hälfte der traufseitigen Außenwandlänge beschränkt. Werden mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angebracht, oder werden Dachgauben mit Dacheinschnitten kombiniert, so gilt dies für ihre Gesamtlänge (Summe ihrer traufseitigen Ansichtsflächen).

- (2.1c) Sie müssen ferner von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten, damit in diesen Bereichen die geneigte Dachfläche überwiegt und ihre Umrisse optisch nicht beeinträchtigt werden. Die Art der Gestaltung von Dachaufbauten wird nicht festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind sie jedoch in einer einheitlichen Form und Gestaltung auszuführen, damit der Eindruck eines einheitlich gestalteten Gesamtbaukörpers gewahrt ist.

- (2.1c) Bei eingeschossiger Bauweise und einer Firsthöhe von 9,50 m befinden sich im Dachraum zwei Geschosse, die für Wohnzwecke genutzt werden können. Baulich könnten daher in der Dachfläche Dachaufbauten oder -einschnitte übereinander angeordnet werden. Dies würde zu einer starken optischen Unruhe im Dachbereich führen und die angestrebte Gestaltung des Baugebiets empfindlich stören. Es wird daher festgesetzt, daß nur im untersten Dachgeschoß Aufbauten oder Einschnitte zulässig sind.

- (2.1d) Um zu verhindern, daß bei einer Bebauung an der Nachbargrenze eine Garage oder ein Carport mit Satteldach neben einer Garage mit Flachdach errichtet wird, wird festgesetzt, daß aneinander angrenzende Garagen einheitlich auszuführen sind, da sonst eine extrem uneinheitliche und unkoordiniert wirkende Gestaltung zu erwarten wäre.

## 6.3 Außenwände

- (2.2a) Um den Bauherren entsprechende Freiheiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Häuser einzuräumen, wird keine generelle Festsetzung zur Material- und Farbgebung getroffen. Doppel- und Reihenhäuser wirken äußerlich jedoch wie ein Baukörper und sind daher in einer einheitlichen Material- und Farbgebung auszuführen.

- (2.2b) Der einheitlichen Gestaltung nebeneinander liegender Garagen dient die Festsetzung, daß die Außenwände von Garagen in Material und Farbgebung einheitlich auszuführen sind.

## 6.4 Gestaltung von Einfriedungen

(2.4.1) Der Straßenraum wird durch die Gestaltung der Straßen- und Wegeflächen, die Abmessungen der Straßenrandbebauung und durch die begrünten Vorgärten und ihre Einfriedungen geprägt. Damit Straßenfläche und Vorgartenbereiche als einheitlich gestalteter Raum wirken, wird festgesetzt, daß Einfriedungen in den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur als Hecken bis 0,50 m Höhe zulässig sind.

(2.4.1) An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen in Verbindung mit Maschendrahtzäunen zulässig. Sobald die Hecke herangewachsen ist, ist der Maschendrahtzaun praktisch unsichtbar in diese eingefügt.

(2.4.2) Besonders bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden Terrassenbereiche auf der Gartenseite üblicherweise durch Sichtschutzwände auf der gemeinsamen Nachbargrenze voneinander getrennt. Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie in ihren Abmessungen auf 2,00 m Höhe und 6,00 m Länge beschränkt.

## 7. Kennzeichnungen und Hinweise

### 7.1 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung schädlicher Umweltwirkungen

Die Beheizung der Wohnräume erfordert etwa 80 % des Energiebedarfs eines Haushalts. Es wird daher empfohlen, Wohnhäuser so auszuführen, daß der Wärmebedarf bei Einzel- und Doppelhäusern 65 kWh/ m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei Reihenhäusern 60 kWh/ m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr nicht übersteigt.

Besonders durch eine verstärkte Wärmedämmung der Außenwände und Dachflächen eines Wohnhauses kann die für Heizzwecke benötigte Energie so um ca. 30 % reduziert werden, gemessen an den Werten der geltenden Wärmeschutzverordnung 1995. Die baulichen Mehrkosten für eine verbesserte Wärmedämmung der Wohnhäuser können bis zu maximal 5 % der Baukosten betragen. Diese Mehrkosten amortisieren sich durch Kosteneinsparungen bei der Beheizung der Wohngebäude innerhalb weniger Jahre. Da die Errichtung eines Wohngebäudes eine Langzeitinvestition ist, ergeben sich aus einem erhöhten Wärmeschutz für die Bewohner mittel- und langfristig erhebliche Kosteneinsparungen, die um so höher ausfallen, je mehr die Energiepreise in der Zukunft ansteigen werden.

Die Einsparung von (Heiz-) Energie führt ferner zu einer geringeren Produktion von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Dieses Gas trägt in erster Linie zur Erwärmung der Erdatmosphäre bei. Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung sieht daher vor, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2005 um 25% gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren.<sup>1</sup> Um dieses Ziel zu erreichen, müssen bei Neubauvorhaben alle technisch durchführbaren und finanziell tragbaren Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer CO<sub>2</sub> - Minderung beitragen.

### 7.2 Maßnahmen zur besseren Nutzung von Wohnraum

Wohnhäuser werden heute meistens für Familien mit Kindern konzipiert und haben entsprechend große Wohnflächen. Sobald die Kinder das Haus verlassen, wohnen dann zwei, oft auch nur noch eine Person in einem für ihre Bedürfnisse viel zu großen Haus. Es liegt daher im Interesse der Hauseigentümer, zumindest die Möglichkeit zu haben,

<sup>1</sup> Bericht der Bundesregierung anläßlich der UN - Sondergeneralversammlung über Umwelt und Entwicklung 1997 in New York

Teile ihres Hauses zu vermieten und zu diesem Zweck die Wohnfläche mit geringem baulichem Aufwand in zwei kleinere Wohnungen unterteilen zu können. Eine solche Teilbarkeit des Wohnhauses dient unter städtebaulichen Gesichtspunkten einer besseren Nutzung vorhandener Wohnflächen und kann in der Summe verhindern, daß immer neue Baulandflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Anspruch genommen werden müssen. Da heute die künftige Entwicklung der Altersrenten nicht absehbar ist, können die Hauseigentümer aus der Untervermietung in ihrem Hause außerdem ein Zusatzeinkommen erzielen, oder sie richten im Haus für ihre erwachsenen Kinder eine eigene Wohnung ein (Mehrgenerationenwohnen).

- (3.2) Es wird daher empfohlen, Wohnhäuser mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche so zu gestalten, daß eine Teilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechen dabei dem statistischen Wohnraumbedarf von 3 Personen (37 m<sup>2</sup> WFl. / Person). Die Teilbarkeit eines Wohnhauses wird am einfachsten durch eine Grundrißgestaltung erreicht, bei der der Antritt der Treppe in die oberen Geschosse im Eingangsbereich des Hauses liegt, so daß das Erdgeschoß und die Obergeschosse vom Hauseingang aus getrennt erreicht werden können. Die Möglichkeit einer Teilung ist außerdem bei der Elektro- und ggf. Sanitärinstallation zu berücksichtigen.

### 7.3 Bodendenkmäler

- (3.3) Wie bereits unter Ziffer 2.7 ausgeführt, ist nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Trotzdem sind Funde nicht ganz auszuschließen. Der Hinweis soll Bauherren und Architekten auf diese Möglichkeit ausdrücklich aufmerksam machen und ihnen den korrekten Umgang mit solchen möglichen Funden erleichtern.

### 7.4 Vorbelastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen

- (3.4) Die zeichnerische Festsetzung der durch Lärmimmissionen vorbelasteten Flächen zeigt, in welchen Teilen des Plangebiets bei freier Schallausbreitung eine Überschreitung der nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgesehenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eintritt. Sie wird durch eine auf der Planzeichnung dargestellte Tabelle ergänzt, die die jeweiligen Anhaltswerte für den Lärmpegel einzelner Aufenthaltsräume und die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5a jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße der Außenwandflächen darstellt.

## 8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum des Vorhabenträgers, die Straßen- und Wegeflächen der Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage sind und bleiben Eigentum der Stadt Dülmen. Soweit sich Änderungen der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse an Grund- und Boden ergeben, werden diese durch entsprechende Verträge unmittelbar zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger geregelt. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 84 BauGB sind daher nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

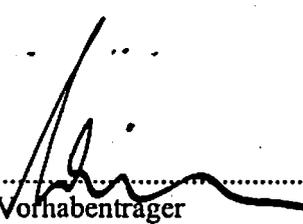
Fläche / Nutzung	Flächengröße	Anteil in %
Bruttobauland im Geltungsbereich des B- Plans*	ca. 33.900 m <sup>2</sup>	100 %
öffentliche Verkehrsflächen*	ca. 6.900 m <sup>2</sup>	20,4 %
Nettobauland	ca. 27.000 m <sup>2</sup>	79,6 %

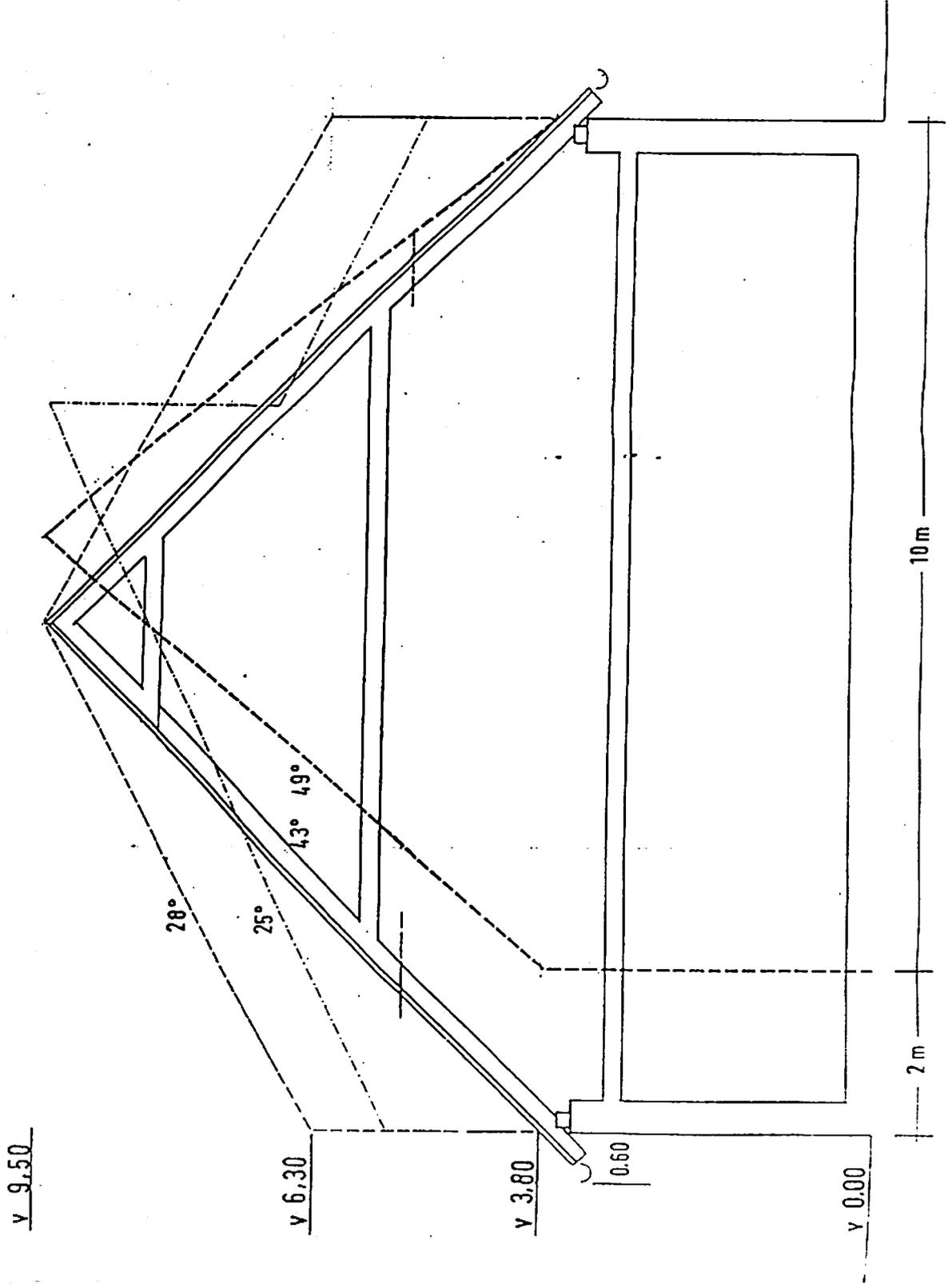
\* incl. bereits ausgebaute Teilfläche der Straße Auf der Flage ( ca. 1.800 m<sup>2</sup> ), ohne auszubauende Teilfläche der Straße Baaksquell, soweit sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. ( ca. 900 m<sup>2</sup> )

## 10. Kosten

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Angabe der Kosten nicht erforderlich. Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger entsprechend dem Durchführungsvertrag übernommen.

Dülmen, den 23. 11. 99

  
.....  
Der Vorhabenträger  
(Westfälische Obst- und Gartenbaubetriebe  
Dülmen GmbH)



Erläuterung zu den zeichnerischen und  
textlichen Festsetzungen der zulässigen  
Trauf- und Firsthöhen, Dachformen und  
Dachneigungen Maßstab ca. 1 : 50