

Die Stadtverordnetenversammlung hat den nach seiner öffentlichen Auslegung geänderten und ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 12.12.2013 beschlossen und gem. § 4a (3) BauGB mit Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen,
Bürgermeisterin
Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 06.02.2014 erneut öffentlich ausliegen.

Die erneute Auslegung wurde am 30.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 18.02.2014
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB hat in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 06.02.2014 stattgefunden.

Dülmen, 18.02.2014
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Diese Planaufarbeitung ist hinsichtlich der Festsetzungen identisch mit dem am 12.12.2013 erneut als Entwurf beschlossenen und in der Zeit vom 07.01.2014 bis 06.02.2014 erneut öffentlich ausliegenden sowie nachträglich im Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB geänderten Bebauungsplan Nr. 13/2 „Dörfer Geist“.

Dülmen,
Stadtbaurat

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
 - I-VII (1-221) Unzulässige Betriebs- und Anlagenarten (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 a)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 5,0 Baumassenzahl
 - H max. 10,0 m Gebäudehöhe (Höchstmaß) (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2a)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Entsorgungsflächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenklärbecken
 - Entsorgungsflächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - Entsorgungsflächen, Abfall Zweckbestimmung: Standort Recyclingcontainer
- Wasserflächen**
- Wasserflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 5a und 5b)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 7a)
 - Anpflanzen von Einzelbäumen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 5c)
 - Erhalt von Einzelbäumen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 5c)
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Höhe der endausgebauten Erschließungsstraße in NHN
 - Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks Dülmen als Versorgungsträger (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 6a)
 - Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks Dülmen als Versorgungsträger sowie der südlich angrenzenden Anlieger
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs
- Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen**
- Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)
 - natürliches Überschwemmungsgebiet (Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)
 - Hauptsammler für Schmutz-/Regenwasser (unterirdisch)
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - vorhandene Gebäude und Anlagen
 - Baudenkmal
 - Bemaßung
 - Höhe über NHN
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
 - Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen – nach § 51a Landeswassergesetz (LWG), i. V. m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Kenntnisse darüber, ob aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, liegen nicht vor, in diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
 - Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 10 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 (1) Satz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG) nicht.
- Davon unabhängig bedarf die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m – Bereiches entlang der L 835 „Brinkstraße“ unter Bezug auf die lexikalische Festsetzung Nr. 3 b in jedem Einzelfall einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße (Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Coesfeld) gemäß § 29/28 StrVG NW.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DINA-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Overbergplatz 3, eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Innenhalb der – in Bezug auf strengförmliche Nutzungen – räumlich untergliederten Gewerbegebiete sind die im Bebauungsplandruck jeweils vermerkten Betriebs- und Anlagenarten gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dabei beziehen sich die genannten Nummern auf den Abstandsriess vom 06.02.2007 (siehe Rechtsgrundlagen).
 - Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebs- und Anlagenarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mehrerer Immissionsquellen auf das zu schützende Gebiet.
 - Innenhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit der Einzelhandel in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, einem produzierenden oder einem be- und verarbeitenden Betrieb steht und diesem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Plandruck verbindlich festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.
 - Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Größe von 0,8 überschritten werden, wenn Gebäude oder Gebäudeanteile auf dem betreffenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrünung in dem Mindestumfang der durch die Überschreitung in Anspruch genommenen Grundfläche erhalten.
- 3. Nebenanlagen**
- Innenhalb eines Bereiches von 20 m zum äußersten Fahrbahnrand der L 835 „Brinkstraße“ sind Werbeanlagen nicht zulässig.
 - Innenhalb eines Bereiches von 20 m bis 40 m zum äußersten Fahrbahnrand der L 835 „Brinkstraße“ sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 835 „Brinkstraße“ ausgeschlossen sind (siehe auch Hinweise).
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Die Fläche innerhalb der im Plandruck mit **A** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einer extensiv genutzten Nasswiese zu entwickeln.
 - Innenhalb der im Plandruck mit **B** gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 8-reihige Anpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von 1 m innerhalb der Reihe herzustellen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.
 - Innenhalb der im Plandruck mit **C** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 4 Kopfwäiden (Salix alba oder Salix fragilis) fachgerecht zu setzen und durch entsprechende Schnittmaßnahmen zu entwickeln. Diese Bäume sowie die zwei bestehenden Kopfwäiden sind durch regelmäßige Schnittmaßnahmen zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.
 - Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. S. d. § 1 a Baugesetzbuch zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsflächen:	Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen:
Gewerbegebiet GE1	1.770 m² aus Ausgleichsfläche A , Ausgleichsfläche B 1 und 2.117 m² aus Flurstück 29, Dülmen-Kirchspiel, Flur 116
Gewerbegebiet GE2 und GE3	Ausgleichsfläche B 2 und 3.923 m² aus Flurstück 28, Dülmen-Kirchspiel, Flur 116
Planstraße 1	2.163 m² aus Ausgleichsfläche A und Anpflanzung von 4 Kopfwäiden C
Planstraße 2	550 m² aus Flurstück 20, Dülmen-Kirchspiel, Flur 116
Regenklärbecken	37 m² aus Ausgleichsfläche A
Standort Recyclingcontainer	100 m² aus Ausgleichsfläche A

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit 1 gekennzeichnete, mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Abwasserwerks Dülmen ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Innenhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine 4-reihige Anpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von 1 m in der Reihe herzustellen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Die Bepflanzung kann für Grundstückszufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 10 m je Grundstück unterbrochen werden.
- Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkröniger, standortgerechter Laubbäum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsriess), Rundriess des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 (V-3 - 8804.25.1)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 12.03.2009 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 13.03.2009
gez. Püttmann
Bürgermeister
gez. Heiken
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2009 ist am 30.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen,
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 09.05.2011 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 20.06.2013
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012 stattgefunden.

Dülmen, 20.06.2013
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 27.06.2013 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 05.07.2013
gez. Stremlau
Bürgermeisterin
gez. Meerkamp
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2013 bis einschließlich 08.08.2013 öffentlich ausliegen.

Die Auslegung wurde am 01.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 19.09.2013
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 09.07.2013 bis einschließlich 08.08.2013 stattgefunden.

Dülmen, 19.09.2013
gez. Leushacke
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen,
Bürgermeisterin
Schriftführer/-in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind an gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

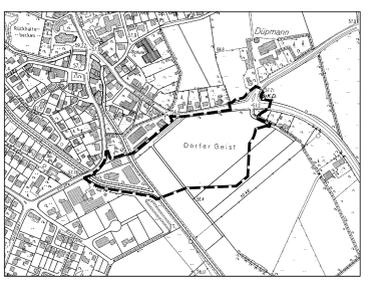
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen,
Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 13/2 "Dörfer Geist"



Stadtbezirk: Hiddingsel
Gemarkung: Hiddingsel, Dülmen-Kirchspiel
Flur: 11,12,80
Maßstab: 1:500
Bearbeitung: Stadt Dülmen, FB Stadtentwicklung
Stand: 13.06.2014
Ausfertigung: