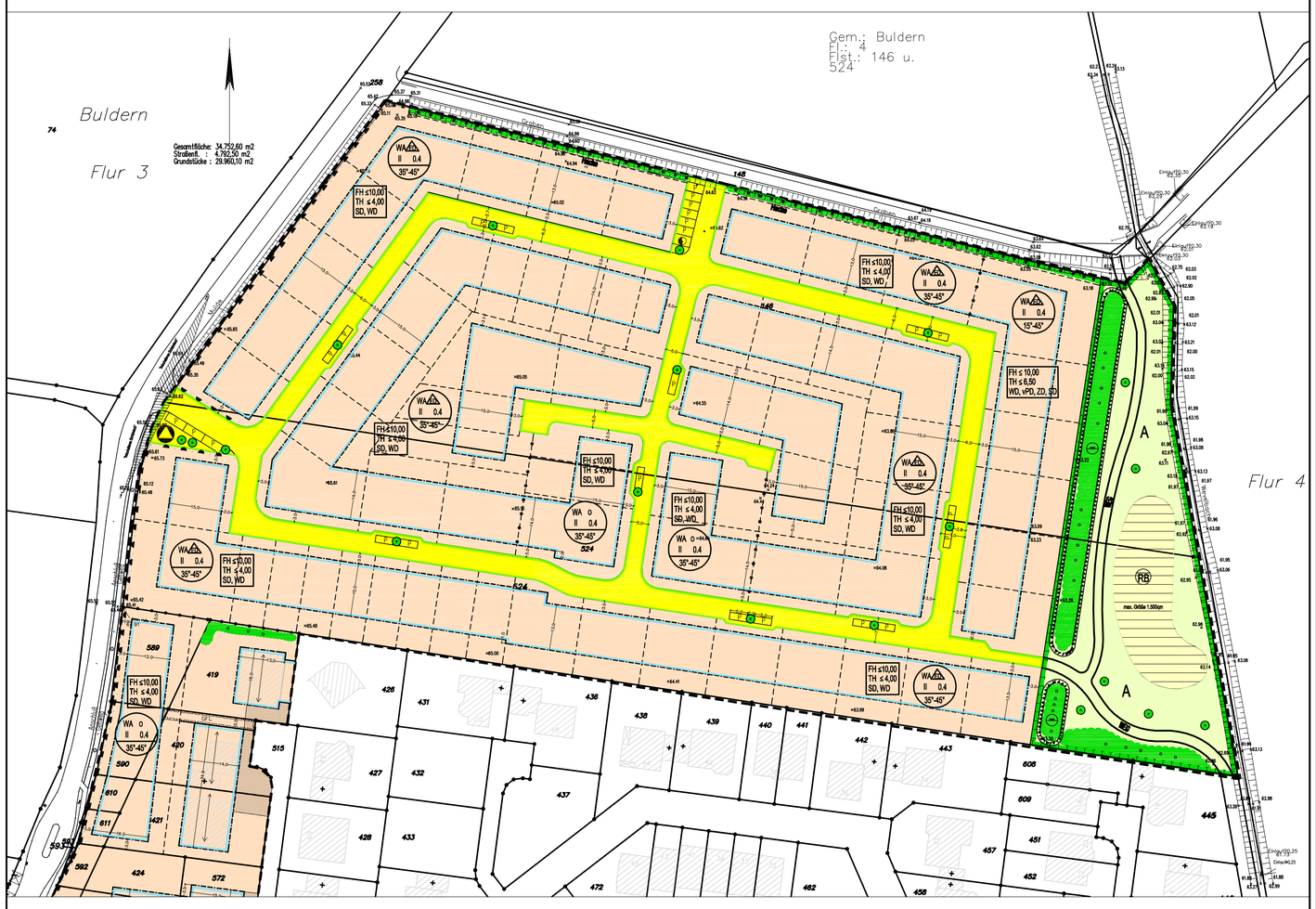


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)

II = Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl

TH 4,00m = Traufhöhe (Höchstmaß) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

FH 10,00m = Firsthöhe (Höchstmaß) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

= Baugrenze

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. textliche Festsetzung 1.4)

O = offene Bauweise

Verkehrsflächen

= Straßenbegrenzungslinie

= Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

= Straßenverkehrsfläche

P = Parkfläche

Grünflächen

= öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

= Hecke, fünfreihig zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 3.1)

= Hecke, dreireihig zu pflanzen

= Baum zu pflanzen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

= Gehölzgruppe aus Sträuchern/Bäumen, zu erhalten

Flächen für Versorgungsanlage, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

= Containerstandort

= Trafostandort

RB = Regenrückhaltebecken (s. textliche Festsetzung 2.1)

= Entsorgungsfläche

Sonstige Festsetzungen

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

= Fläche für Aufschüttung

= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GFL = Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Sonstige Darstellungen

= Sichtdreieck (von Bebauung freizuhaltende Fläche)

= Vorgartenfläche (s. textliche Festsetzung 6.4)

= Flurstücksgrenze

= Maßzahl

= Vorgeschlagene Grundstücksteilung

= Vorhandene Gebäude

= Fußweg

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

30°-45° = Dachneigung

= Hauptfirstrichtung

SD = Sattel- und Krüppelwalmdach

vPD = versetztes Pultdach (s. textliche Festsetzung 6.1a)

ZD = Zeltdach

WD = Walmdach

Hinweise und Empfehlungen

a) 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, 48149 Münster, Bröderichweg 35 (Telefon 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)

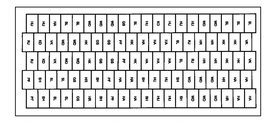
b) Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich - soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.

c) Empfohlene Pflanzliste und Pflanzschema für das Anpflanzen von Bäumen und Wildgehölzen.

Pflanzschema und -liste für eine 5-reihige Strauchhecke

	deutscher Name	wiss. Name	für 20m	für 170 m
SL	Schlehe	Prunus spinosa	12	102
WD	Weißdorn	Crataegus monogyna	15	127
HU	Hundsrose	Rosa canina	10	85
HA	Hasel	Corylus avellana	15	127
HR	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	8	68
SH	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	8	68
PF	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	6	51
RJ	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	4	34
GS	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	7	60
HK	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	8	68
VK	Vogelkirsche	Prunus avium	4	34
KD	Kreuzdorn	Rhamnus catharitica	3	26
		SUMME	100	850

Pflanzgröße: alle Gehölze 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 / 100 cm



Pflanzschema bis zum Ende der Pflanzung wiederholen, Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,00 m

Pflanzliste für die Anpflanzung von Einzelbäumen

	deutscher Name	wiss. Name	Anzahl
Ei	Stieleiche	Quercus robur	3
Sw	Silberweide	Salix alba	2
Es	Esche	Fraxinus exelsus	1

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen gemäß § 4(3) *Nr.3, Nr.4* und Nr.5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

b) Die zulässigen Firsthöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

c) Die Erdgeschossebene darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

d) Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Firsthöhe und einheitlicher Traufhöhe auszubilden.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1.3.1 Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze (in bezug zu der zugeordneten Erschließungsstraße) liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei bis zu 3 m überschritten werden. Diese Regel gilt nicht für genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 BauO NW

1.3.2 Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von Garagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (siehe textliche Festsetzung 3.2)

1.3.3 Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen und der dem Hauptgebäude zugeordneten Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten

1.4 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

2.1 Innerhalb der im Plangrundriss mit A gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Gelände in einer Größe von bis zu 1500 qm als naturnahes Erdbecken mit einer Sohlbreite von 1,20 m zu modellieren sowie mit Landschaftsrasen für Feuchtanlagen zu begrünen.

2.2 Innerhalb der im Plangrundriss mit A gekennzeichneten, weiteren Fläche bzw. Bereich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein intensiv genutzter Landschaftsrasen anzulegen (s. auch textliche Festsetzung Nr. 3.)

Die unter 2.2 bezeichneten Maßnahmen sowie weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (festgelegt im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Dülmen) dienen dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft i.S. des § 18 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 1 a BauGB. Dabei sind die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsflächen) wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfläche:	Ausgleichsfläche:
Planstrassen	Auf einer vom Investor bereitgestellten Fläche außerhalb des
WA-Gebiete	Plangebietes in der Gemarkung Buldern
	Flur 3 Flurstück 72 teilw. und 56 teilw. + A

Die Flächenbezeichnungen beziehen sich auf die im Plangrundriss als solche gekennzeichnete Einzelfläche in den Grenzen ihrer jeweiligen Festsetzung.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Anpflanzungsfläche) ist eine fünfreihige Strauchhecke von ca. 170 m Länge und sechs Einzelbäume fachgerecht zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang fachgerecht zu ersetzen.

3.2 Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

5. Textliche Festsetzung gem. § 9(2) BauGB

5.1 Höhenlage

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

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

6.1 Dächer

a) Soweit die Dachform im Plangrundriss festgesetzt ist, ist diese einzuhalten. Ausgehend von der Form des Satteldaches weist das versetzte Pultdach diesem gegenüber einen Höhensprung zwischen den beiden Dachhälften entlang des Dachfirstes auf.

b) Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Traufhöhe, Neigung, Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach), sowie mit Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie.

c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und - einschnitte darf maximal die Hälfte der Traufläange der zugehörigen Dachfläche betragen.

d) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschoßebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.
Die Dachhaut der Gauben muss- senkrecht gemessen- mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie liegen.

6.2 Fassaden

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptkörper sind mit einheitlicher Farbe und einheitlichem Material auszuführen.

6.3 Flächenversiegelung

Stellplätze für Personenkraftwagen und ihre Zufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Zufahrten eine Breite von 3,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind- mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge von 6,00 m je Grundstücksseite und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen - nur als Hecken zulässig, in die Maschendrahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

In dem als solchen dargestellten Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (Bau GB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Aufstellungsverfahren

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

Dülmen, __.__.____

(Öffentl.best.Verm.-Ing.)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "DIE NIELEN" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 10.10.2002 gem § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, __.__.____

Bürgermeister Schriftführer/in

Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.2002 ist am 17.10.2003 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dülmen, __.__.____

Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 23.09.2003 gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, __.__.____

Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

Dülmen, __.__.____

Beigeordneter

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

Dülmen, __.__.____

Vors. des Bauausschusses Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, __.__.____

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ gem. § 10 des BauGB als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, __.__.____

Bürgermeister Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am __.__.____ gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme ist gem. §10 Abs.3 BauGB Gegenstand der Bekanntmachnung des Satzungsbeschlußes.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, __.__.____

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"DIE NIELEN" Nr. 03/4

Übersichtsplan 1:5000

Entwurfsverfasser:

Architekt
Hans Hegemann
Alte Kirchstraße 20
48249 Dülmen-Buldern
Tel.: 02590/752 Telefax : 02590/4812