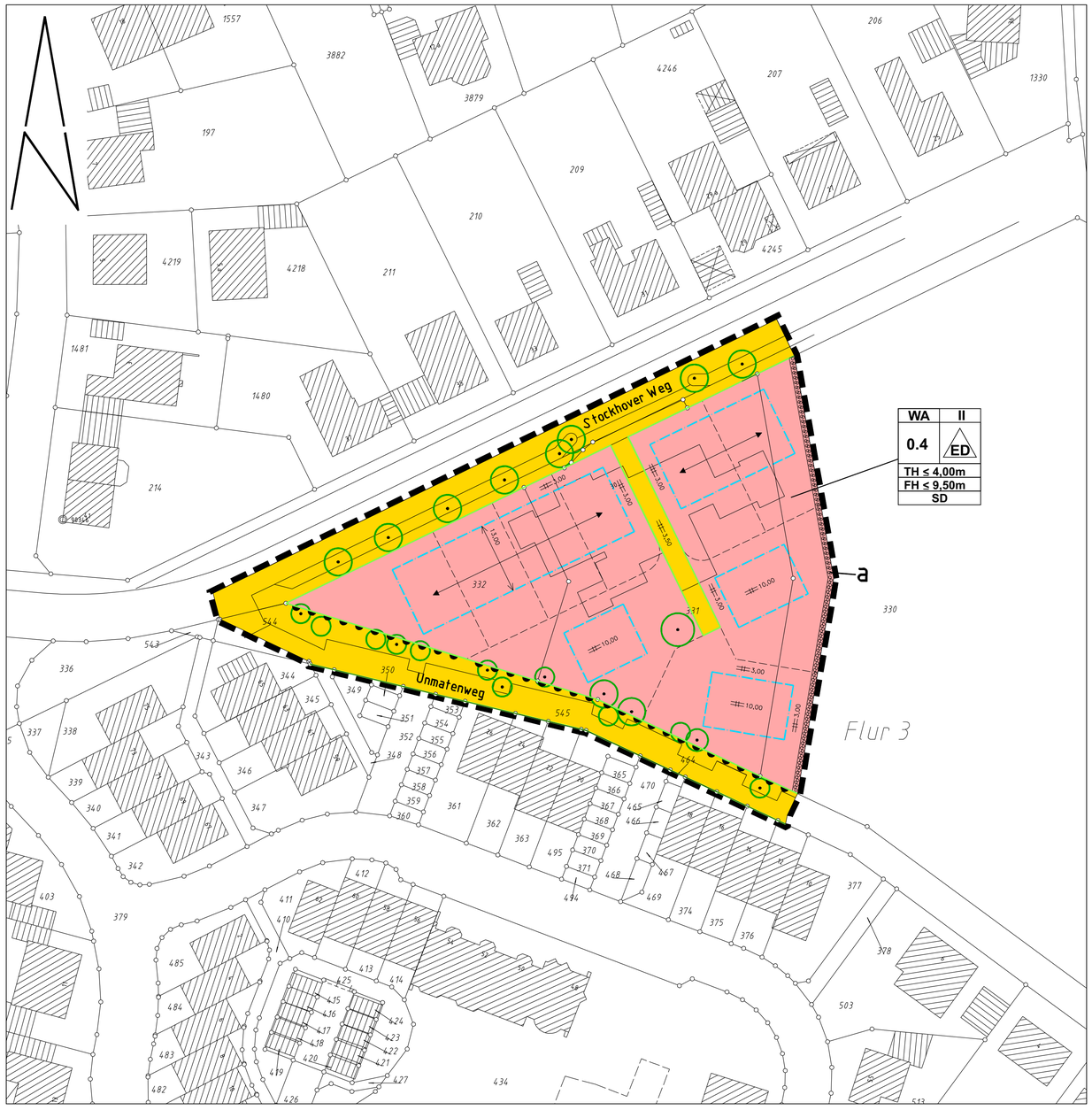


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0.4 — Grundflächenzahl

TH ≤ 4,00m — Traufenhöhe (Höchstmaß)

FH ≤ 9,50m — Firsthöhe (Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.3)

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zu- und Abfahrtsverbot

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

SD — Dachform (Satteldach)

First-, Gebäuderichtung

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

398 — Flurstücksnummer

13,00 — Bemaßung

Gebäudebestand

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorhandener Einzelbaum

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

   Es wird gebeten, Erdbewegungen rechtzeitig (6 Monate vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westf. Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. 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.

3. Folgende Pflanzenarten sind zu empfehlen:

   a) Obstbäume als Hochstamm:
   Apfel – Weißer Klarapfel, Rote Sternrenette, Roter Boskop;
   Birne - Pastorenbirne;
   Kirsche - Große Schwarze Knorpelkirsche;

   b) hochkronige heimische bodenständige Laubbäume:
   Eiche, Esche, Hainbuche, Kastanie, Linde

   c) Gehölzpflanzungen:
   Stieleiche, Hainbuche, Esche, Buche, Feldahorn, Vogelkirsche, Blut-Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schneeball.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen

   gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind - soweit sie im Plangrundriss dargestellt sind - verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut über der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße definiert. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche über der zugeordneten Erschließungsstraße.

c) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

a) Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

b) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen und offenen Garagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Bepflanzungen

a) Innerhalb der im Plangrundriss mit **a** gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

b) Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 1a BauGB zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen, -maßnahmen
Flurstück 330 tw.	153 qm einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 71
Flurstück 332	611 qm einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 71

c) Wenn und soweit innerhalb der mit Bindungen für die Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorhandene Bäume und Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

d) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,0 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder großflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

2. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossebene darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dächer

a) Soweit die Dachform im Plangrundriss festgesetzt ist, ist diese einzuhalten.

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

c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal die Hälfte der Trauflänge 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 m unterhalb der Firstlinie liegen.

3.2 Fassaden

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

3.3 Flächenversiegelung

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

3.4 Einfriedungen

a) Einfriedungen - mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Gesamtlänge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen - sind nur als Hecken zulässig, in die zur Sicherheit Drahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

b) Im Bereich der im Plangrundriss mit **a** gekennzeichneten Fläche sind Sichtschutzanlagen nicht zulässig.

Diese Planausfertigung ist hinsichtlich ihrer Festsetzungen mit dem am 12.12.2002 als Entwurf beschlossenen und in der Zeit vom 13.01.2003 bis einschließlich 13.02.2003 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan einschließlich des nachfolgenden Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB identisch.

Dülmen, 03.07.03

gez. Leushacke
Beigeordneter

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 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 08.10.2002) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, 06.08.2003

gez. Bösken
Kreisobervermessungsrat

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

Dülmen, 14.10.2002

gez. Püttmann
Bürgermeister

gez. Kerkhoff
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.2002 ist am 17.10.2002 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 23.10.2002

gez. Leushacke
Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 29.10.2002 gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 03.07.03

gez. Leushacke
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 12.12.2002 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 14.04.2003

gez. Kleerbaum
Vors. des Bauausschusses

gez. Luermann
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.01.2003 bis einschließlich 13.02.2003 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 04.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 03.07.03

gez. Leushacke
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 10.04.03 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 14.04.2003

gez. Püttmann
Bürgermeister

gez. Kerkhoff
Schriftführer

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.08.2003 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.

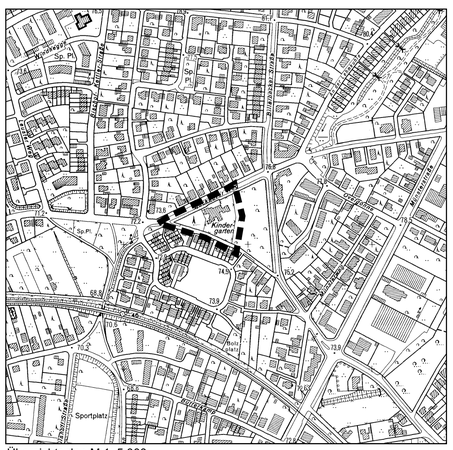
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 08.08.2003

gez. Püttmann
Bürgermeister

Stadt Dülmen
Bebauungsplan Nr. 78/3

„Leeser Esch“
II. Änderung



Übersichtsplan M 1: 5.000

Stadtbezirk	Dülmen-Mitte
Gemarkung	Dülmen-Stadt
Flur	3
Maßstab	1 : 500
Bearbeitung:	Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung