



Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 BauGB

- Art der Baulichen Nutzung**
 - Dörfliche Wohngebiete
Die nach § 5a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO in Dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Traufhöhe**
Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundris verbindlich in Metern über NN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen.
Die zulässige Traufhöhe kann bis zu 2,20 m überschritten werden, wenn sich die Überschreitung der Außenwandflächen auf Dachaufbauten und Zwerchgiebel beschränkt, soweit die Dachaufbauten und Zwerchgiebel nicht mehr als 0,5 m vor die unmittelbar angrenzende Außenwandfläche des Gebäudes hervorstehen, in ihrer Breite nicht mehr als 1/4 der Länge der betreffenden Gebäudesäte einnehmen sowie die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens einen Meter unterschreiten.
Aneinandergrenzender Hauptkörper sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.
 - Gebäudehöhe**
Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundris verbindlich in Metern über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche. Davon ausgenommen sind Schilddiele, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
In den als MDW1, MDW2 und MDW3 bezeichneten Dörflichen Wohngebieten sind geschlossene und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. In dem als MDW 4 bezeichneten Dörflichen Wohngebiet sind Nebengebäude mit mehr als 30 m² umbautem Raum sowie geschlossene und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Eingriffsfläche	Zugeordnete Ausgleichsfläche	Zugeordnete Biotoppunkte
1 Dörfliches Wohngebiet MDW 3 (ehemalige öffentliche Grünfläche "Spiegelstr.")	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105	275
2 Dörfliches Wohngebiet MDW 4	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105 Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 116, Flurstück 29	201 13.419
3 Dörfliches Wohngebiet MDW 4 (Zonierung Versickerungsfläche)	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105	1.045
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105	58
Öffentliche Verkehrsflächen	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105	3.188
Fläche für Abfallentsorgung	Grundstück Dülsen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 105	8

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 1a BauGB sind zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden wie folgt zugeordnet:
Soweit die Zuordnungsfestsetzung auf der Grundlage von Biotoppunkten erfolgt, basieren diese auf dem Biotoppunktverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV (Hrsg.), Recklinghausen, 2002, in der von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld modifizierten Fassung vom 03.01.2006).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL) beziehungsweise die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (L) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zur Straßenverkehrsfläche weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder ganzflächig mit heimischen, standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen**
In dem als MDW 1 bezeichneten Dörflichen Wohngebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhen sowie die Gebäudeöffnungen zum Schutz vor Schäden bei Starkregen nicht niedriger als 4,3 m unter der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten maximalen Traufhöhe anzulegen. Ausnahmsweise können Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerrechtschächte, Antritte zu Kellerhälsen, etc.) niedriger angelegt werden, wenn sie durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen, deren Oberkante die zuvor genannte Höhe nicht unterschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Niederschlagswasser gesichert werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**
 - Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
 - Die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Form, Neigung, Farbe und Material einheitlich auszuführen. Abweichend davon sind andere Farben und Materialien für flächendeckende Bepflanzungen (Gründach) und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
 - Glänzende Materialien sind unzulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig a) an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie b) auf Anbauten und Terrassenüberdachungen, wenn und soweit diese nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.
 - Dachgauben sind nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume und nur bei einer Dachneigung von 35° oder mehr zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 1/2 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen. Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung sind Dachgauben sowie Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder um bis zu 0,50 m vor diese hervorstehen.
- Einfriedungen**
Bauliche Grundstückseinfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtzäunungsanlagen an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0 m je Grundstück sowie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Innerhalb des in der Planzeichnung gesondert als „Vorgartenfläche“ gekennzeichneten Bereichs sind bauliche Grundstückseinfriedungen nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Fassaden**
Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeitfossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSHG NRW).
- Niederschlagswasser**
Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich, soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen, nach § 44 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.
- Handlungsempfehlung Starkregenvorsorge**
Unabhängig von gesonderten Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen, sollten die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhen sowie überflutunggefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerhälsen, Antritte zu Kellerhälsen, etc.) mindestens 0,25 m über der Höhe der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Wenn Gebäudeöffnungen niedriger angelegt werden, sollten diese durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen (z.B. Kellerrechtschächte, Antritte zu Kellerhälsen, etc.) deren Oberkante das zuvor genannte Maß nicht unterschreiten sollte, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert werden.
- Vorgartenflächen / nicht überbaute Flächen**
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 BauO NRW wasserfahrmäßig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülsen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Heinrich-Legewie-Straße 13, eingesehen werden.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: 26.09.2023) und die Redundanzfreiheit der Planung.

gez. Wewers
Kreisobervermessungsrat

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülsen am 08.12.2022 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülsen, 09.12.2022
gez. Hövekamp
Bürgermeister
gez. Wohler
Schriftführer/-in

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2022 ist am 15.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülsen, 16.12.2022
gez. Mörter
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 25.04.2023 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülsen, 25.07.2023
gez. Mörter
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.06.2023 bis einschließlich 03.07.2023 stattgefunden.

Dülsen, 25.07.2023
gez. Mörter
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 28.09.2023 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Dülsen, 29.09.2023
gez. Hövekamp
Bürgermeister
gez. Wohler
Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan wurde mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 im Internet veröffentlicht.

Die Veröffentlichung im Internet wurde am 16.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülsen, 30.11.2023
gez. Mörter
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 stattgefunden.

Dülsen, 30.11.2023
gez. Mörter
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2024 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülsen, 15.03.2024
gez. Hövekamp
Bürgermeister
gez. Wohler
Schriftführer / -in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie der Hinweis dazu, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind am 30.04.2024 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

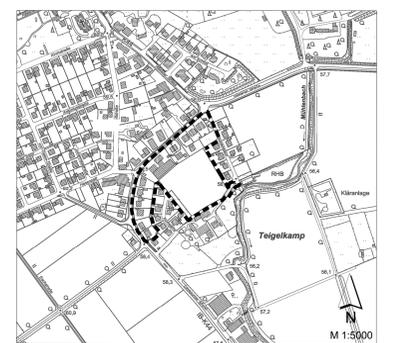
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülsen, 15.05.2024
gez. Hövekamp
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 247 „Kornkamp Erweiterung“



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH max. Maximale Traufhöhe
- TH min. Minimale Traufhöhe
- H max. Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ba Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Gas
- Zweckbestimmung: Abfall

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Notwasserweg

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

- GFL Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Zu- und Abfahrt sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten der Anlieger, der Stadt Dülsen und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- L Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH für eine Erdgashochdruckleitung zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Eingriffsflächen mit Zuordnungszahl (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5.)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Hauptfruchtigung
- Dachneigung
- WD/SD Dachform (Walmdach/Satteldach)

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- B** Bodendenkmal
- Vg** Vorgartenfläche
- 32** vorhandene Gebäude und Nebengebäude
- 32** Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 165 Flurstücksnummer
- 47,3 geplante Straßenhöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)
- 57,15 Geländehöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)
- 57,15 Straßenhöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)

Sonstige Darstellungen

- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bemaßung