



Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 BauGB
- Art der Baulichen Nutzung**
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Traufhöhe**
Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NN festzusetzen. Die Traufhöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen, bei Gebäuden mit Flachdach auf den oberen Abschluss der Außenwand.

In den als WA1, WA3, WA4 und WA5 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten kann die zulässige Traufhöhe bis zu 2,20 m überschritten werden, wenn sich die Überschreitung auf Außenwandflächen an Dachaufbauten und Zwerggiebeln beschränkt, soweit die Zwerggiebel nicht mehr als 0,5 m vor die unmittelbar angrenzende Außenwandfläche des Gebäudes hervortreten sowie in ihrer Breite nicht mehr als 1/2 der Länge der betreffenden Gebäudesseite einnehmen.

In den als WA1, WA3, WA4 und WA5 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind aneinandergrenzende Hauptbaukörper mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.
 - Gebäudehöhe**
Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NN festzusetzen. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche. Davon ausgenommen sind Schildgiebel, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
In den als WA1, WA2 und WA4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind geschlossene sowie offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Grundstücksgrenze, die zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze liegt, zulässig. Innerhalb des in der Planzeichnung gesondert als "Vorgartenfläche" gekennzeichneten Bereiches ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelsteine, Fundamente, Verankerungen und Verankerungen 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 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Eingriffsfläche	Zugeordnete Ausgleichsfläche	Zugeordnete Biotopwertpunkte
1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	Grundstück Dülmen-Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41	33.475
2 Planstraßen 1 bis 7 mit Parkfläche	Grundstück Dülmen-Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41	13.362
3 Trafostation	Grundstück Dülmen-Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41	63
4 Fuß- u. Radweg, bzw. Teilstück des Fuß-, Radwegs und landwirtschaftlicher Verkehr	Grundstück Dülmen-Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41	298
5 Spielplatz, Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grundfläche	Grundstück Dülmen-Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41	2.563

- Soweit die Zuordnungsfestsetzung auf der Grundlage von Biotopwertpunkten erfolgt, basieren diese auf dem Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV (H rsg.), 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 ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen "Erneuerbare Energien - Photovoltaik-/Solarthermieanlagen" sowie "Regenrückhaltebecken" sind fest installierte aufgeständerte Freilichtphotovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zulässig.

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 Festsetzung der Firstrichtung gilt für Hauptgebäude mit Dachformen, die eine First aufweisen.

Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig
a) an Dachaufbauten und Zwerggiebeln sowie
b) an Anbauten und Terrassenüberdachungen, wenn und soweit diese nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.

In den als WA1, WA3, WA4 und WA5 bezeichneten Baugebieten sind die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper 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.
 - Gläzern**
Gläserne Materialien sind unzulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Dachgauben**
Dachgauben sind nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume und nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° 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 Zwerggiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder diese um bis zu 0,50 m überschreiten.
 - Einfriedigungen**
Bauliche Grundstückseinfriedigungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Innerhalb des in der Planzeichnung gesondert als "Vorgartenfläche" gekennzeichneten Bereiches sind Grundstückseinfriedigungen nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzelemente an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0 m je Grundstück sowie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 - Fassaden**
Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen.

Kennzeichnungen und Hinweise

- Bodendenkmale**
Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 44 Landeswassergesetz (LVG) i. V. m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Auf der Grundlage eines vorliegenden Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Heinrich-Leggewie-Straße 13, eingesehen werden.
- Handlungsempfehlung Starkregenvorsorge**
Zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse sollen die Oberkanten der Erdgeschoss-/Bodenoberkanten sowie Überflutungsfälle, Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Anritze zu Kellerhälsen usw.) mindestens 0,25 m über der Höhe der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Wenn Gebäudeöffnungen niedriger angelegt werden, sollen diese durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodifikationen (z.B. Kellerlichtschächte, Anritze zu Kellerhälsen usw.), deren Oberkante das zuvor genannte Maß nicht unterschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert werden.
- Vorkkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Nach einer auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Deutsches Institut für Normung 2002) durchgeführten Ermittlung werden durch die von der Bahnstrecke Dortmund - Gronau ausgehenden Lärmeinwirkungen in einzelnen Bereichen des Plangebietes die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sollten daher so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) genügen.
Die Bauteile sollten hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen (erforderliche Schalldämmmaße R_{w, res} gemäß DIN 4109, Tab. 7):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R _{w, res} in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
I	bis 55 dB (A)	30	-
II	56 - 60 dB (A)	30	30
III	61 - 65 dB (A)	35	30
IV	66 - 70 dB (A)	40	35

- Kampfmittel**
Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine systematische Absuche der zu bebauenden Flächen sowie Baugruben im Bereich der Bombardierung erforderlich. Darüber hinaus ist für die mit Bombardierungen identifizierten Teilbereiche die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) zu beachten.
- Vorgartenflächen/ nicht überbaute Flächen**
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW wasser- und luftdicht zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters: 11.08.2020) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, 28.02.2022
i. A. gez. Kemper
Siegelt (Katasteramt Kreis Coesfeld)

Dülmen, 30.03.2001
gez. Püttmann
Bürgermeister
gez. Thesing
Schriftführer/-in

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2001 ist am 01.07.2013 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dülmen, 04.07.2013
gez. Leuschacke
Stadtbaurat

Die Beilegung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 14.02.2019 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.
Dülmen, 16.03.2022
gez. Mönter
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 04.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 stattgefunden.
Dülmen, 16.03.2022
gez. Mönter
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2022 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dülmen, 01.04.2022
gez. Hövekamp
Bürgermeister
gez. Friedrich
Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 öffentlich ausliegen.
Die Auslegung wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Dülmen, 30.05.2022
gez. Mönter
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 stattgefunden.
Dülmen, 30.05.2022
gez. Mönter
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2022 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.
Dülmen, 23.09.2022
gez. Hövekamp
Bürgermeister
gez. Wohler
Schriftführer/-in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ist bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Dülmen, 18.10.2022
gez. Hövekamp
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH max. Maximale Traufhöhe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
TH= zwingende Traufhöhe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
H max. Maximale Gebäudehöhe (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.2)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

□ Baugrenze
○ offene Bauweise
△ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

□ öffentliche Verkehrsfläche
□ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
FRL Zweckbestimmung: Fuß-, Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr
FR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

□ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
EE Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien - Photovoltaik-/Solarthermieanlagen
☪ Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen

□ öffentliche Grünfläche
□ Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
□ Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für zwei Gasfertilungen zugunsten der Stadtwerke Dülmen und der Thyssengas GmbH (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.6)
□ unterirdische Gasfemleitung
① Zuordnungszahl der unterschiedlichen Eingriffsflächen (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 1.5)

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

35-45° Dachneigung
SD/WO/ZD Satteldach/Walmdach/Zeldach

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

□ Bodendenkmal

Sonstige Darstellungen

455 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude und Nebengebäude
geplante Straßenhöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)
Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)
geplante Straßenaufteilung
geplante Versickerungsmulden
Grenzen zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (i.V. mit Hinweis Nr. 5)
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Vorgartenfläche

Rechtsgrundlage

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. 184

„Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“

Gemarkung Dülmen-Kirchspiel
Flur 53
Maßstab 1:500
Datum 17.02.2022
Bearbeitung Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung