

Allgemeine Wohngebiete (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)

(i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.1.1) Unzulässige Betriebs- und Anlagenarten (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Emissionsquellen auf ein zu schützendes Gebiet.

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen. Besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Verkehrsflächen. Besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Straßenbegrenzungslinie

gehenden Wand mit der Dachhaut. Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

> Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Grundstücksfläne, die zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze liegt, zulässig Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei durch eine geschlossene oder

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (Carport) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m ein-

1.3.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädli-Innerhalb der im Plangrundriss zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anlagen zum

1.3.2 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, 1.3.3 Fläche zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.3.4) Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen,

> und sonstigen Bepflanzungen sind – bei einer Breite der Fläche von 3 m jeweils 3reihige, im übrigen 4-reihige - Anpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Wildgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Dabei ist bereits vorhandener Bewuchs mit einheimischen, standortgerechten Wildgehölzen in die Anpflanzung zu integrieren. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Bepflanzung kann für Grundstückszufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 10 m je Grundstück unterbrochen werden.

bäume zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Laub-

d) In den Gewerbegebieten ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

den, Natur und Landschaft

Wallanlagen vollflächig mit einheimischen standortgerechten Wildgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzten.

Innerhalb der im Plangrundriss mit M3 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum

d) Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemar-

-2 736 m² aus der mit M1 gekennzeichneten Aus

kung Dülmen-Merfeld, Flur 18, Flurstück 81, Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 109 -1 721 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 109, −2 703 m² einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur −1 455 m² einer von der Gemeinde bereitgestellten

115, Flurstück 47 und

.) Teile des Plangebietes befinden sind in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. <u>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1, 1a und 2 BauGB</u>

.1 Textliche Festsetzungen für die Gewerbegebiete

.1 Art der baulichen Nutzung a) Innerhalb der – unter Bezug auf störempfindliche Nutzungen – räumlich unterglieder-

ten Gewerbegebiete sind die im Bebauungsplangrundriss 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 Abstanderlass vom 06.06.2007 (siehe Rechtsgrundlagen).

I.3.5 Bedingte Festsetzungen Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs.1 BauGB Betriebs- und Anlagenarten der widmeten Bahnfläche mit Fachplanungsvorbehalt festgesetzten Nutzungen nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mehrerer Fläche für Anpflanzungen Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und

b) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur auswerden am Tag der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 All nahmsweise zulässig, wenn und soweit der Einzelhandel in einem räumlichen und gemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, einem produzierenden oder einem be- und verarbeitenden Betrieb steht und diesem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

# .1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss in Metern über NHN verbindlich festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachfläche. b) Innerhalb der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 aus-

nahmsweise bis zu einer Größe von 0,8 überschritten werden, wenn Gebäude oder Gebäudeteile auf dem betreffenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrünung in dem Mindestumfang der durch die Überschreitung zusätzlich in Anspruch

genommenen Grundfläche erhalten. 1.2 Textliche Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete

1.2.1 Art der baulichen Nutzung Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

a) Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss in Metern über NHN verbindlich festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht auf-

b) Die zulässigen Firsthöhen sind im Plangrundriss in Metern über NHN verbindlich festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachfläche. 1.2.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

offene Garage sowie durch genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. §65 BauO NW um bis zu 3 m überschritten werden.

zuhalten (s. auch Fests. Nr. 2.3 c)) 1.3 Sonstige textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1, 1a und 2 BauGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m über Oberkante der Landesstraße 835 zu errichten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

bäume zu ersetzen.

a) Innerhalb der Festsetzung für den Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Einzel-

b) Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

c) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder mit Rank- oder Kletterpflanzen ganzflächig zu begrünen, wenn und soweit ihr

Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt.

I.3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boa) Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die

Innerhalb der im Plangrundriss mit M2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vollflächig einheimische und standortgerechte Wildgehölze in einem Pflanzabstand von 1m anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ei

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs dauerhaft zu oflegen, zu erhalten und bei Ab-

Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Baugesetzbuch zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt: Eingriffsflächen: Zugeordnete Ausgleichsflächen:

> kung Dülmen-Kirchspiel, Flur 116, Flurstück 22 -13 145 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 116, Flurstück −15 892 m² einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109.

> > -3 665 m² aus der mit M2 gekennzeichneten Aus--844 m² aus der mit M3 gekennzeichneten Aus-– 290 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 112, -75 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemar-−4 079 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten

> > Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur

Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur

-185 m² einer von der Gemeinde bereitgestellten

-990 m² einer von der Gemeinde bereitgestellten

Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur

- 3 391 m² einer von der Gemeinde bereit gestellten

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN** 

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

gez. Meerkamp

Schriftführer

1 057 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichflä-Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtver-912 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichflächen ordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 05.07.2012 gem. § 2 (1) des Fuß- und Radwege 474 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichflächen Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 09.07.2012

Erste Beigeordnete

Die auf der im Plangrundriss gesondert gekennzeichneten eisenbahnrechtlich ge-

**Regenklärbecken** 77 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichflächen

Innerhalb eines Bereiches von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Gewerbestraße

Innerhalb eines Streifens von 20-40 m zum äußeren Fahrbahnrand der Gewerbe-

straße (L835) sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit

Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L835 ausge-

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

a) Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen für Hauptgebäude

b) Die Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind mit einheitlicher Neigung und Far-

c) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschossebene de

die Trauflänge anzurechnen. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen mindes-

Einfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune zulässig. Ausnahmsweise als Ei

6,00 m je Grundstück und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

be sowie in einheitlichem Material auszuführen. Abweichend davon sind andere Far- | gez. Leushacke

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material Bürgermeisterin

Öffentliche Grünfläche

(L835) sind Werbeanlage nicht zulässig.

sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt.

gen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

tens 1,5 m vom Ortgang entfernt sein.

und einheitlicher Farbe auszuführen.

1.3.6 Sonstige Festsetzungen

**Versorgung Elekt-** 17 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen

2 705 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichsflä-

584 m² aus den mit M1 gekennzeichneten Ausgleichsflä-

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2012 ist am 01.07.2013 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 05.06.2014 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 25.08.2014 bis ein-

schließlich 25.09.2014 stattgefunden.

ben und Materialien für flächendeckende Bepflanzungen (Gründach) sowie für Anla- Stadtbaurat

unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Die Gesamtlän- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 ge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal ½ der Trauflänge der zugehö- (1) BauGB am 30.04.2015 beschlössen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öfrigen Dachfläche betragen. Dabei sind Dachüberstände von mehr als 0,6 m nicht auf fentlichen Auslegung bestimmt.

gez. Merkamp

Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 25.06.2015 öffentlich ausgelegen. friedung zulässig sind Sichtschutzanlagen, wenn und soweit diese eine Länge von Die Auslegung wurde am 15.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

schließlich 25.06.2015 stattgefunden

Dülmen, 29.06.2015

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis ein-

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2016 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlos-

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.05.2016 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT DÜLMEN

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### .) 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 rich

tet 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 sammenhang wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. .) Nach einem auf der Grundlage der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau", Deut sches Institut für Normung 1987) erstellten Immissionsschutz - Gutachtens des

Sachverständigenbüros Wenker und Gesing, Gronau, werden durch die von de L835 sowie von der Bahnlinie Wanne-Bremen ausgehenden Lärmeinwirkungen in weiten Teilen 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) auch unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und –wand) überschritten. Die nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - aufgrund der maßgeblichen Außenlämpegel emittelten Lärmpegelbereiche sind in Ihren Abgrenzungen im Plan-Die sich aus der Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen

(2) nach DIN 4109 .) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 (1)-(4) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG) nicht. Davon unabhängig bedarf die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40m-Bereiches entlang der L835 unter Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 5 in jedem Einzelfall einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße (Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Coesfeld) gemäß §§ 25/28 StrWG NW.

.) Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Overbergplatz 3, eingesehen

verdachtspunkte festgestellt. Demnach ist die Absuche der zu bebauenden Flächer

verdachtspunkte durchgeführt werden sollen, ist eine Bearbeitung der Verdacht s- Ausfertigung:

Gemarkung: Dülmen-Buldern Außerdem wurden im Rahmen der Luftbildauswertung drei Blindgänger - Maßstab: 1:1000 und Baugruben sowie die Anwendung der Anlage 1 TVV KDB (Merkblatt für Ba ugrundeingriffe) im Bereich der Bombardierung bei der Durchführung von Bauvorh aben erforderlich. Sofern Baugrundeingriffe im Bereich der drei Blindgänger -