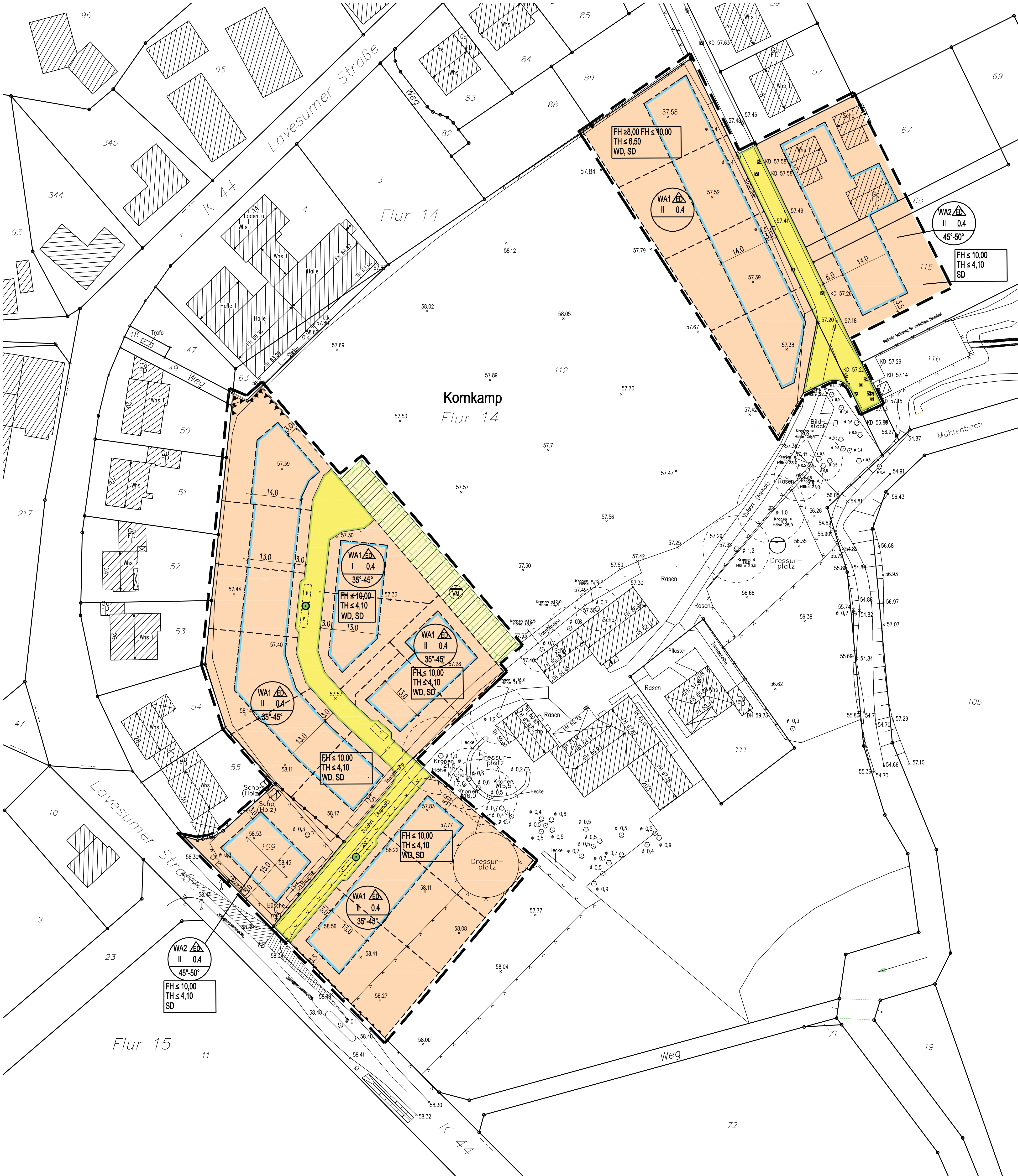




Hinweis:
Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger/Investor mit Datum vom 19.06.2007, der weitere Regelungen zur Ausführung, Umfang und Zeitpunkt einzelner Maßnahmen enthält.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	=	Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)
II	=	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ 54	=	Grundflächenzahl
TH 5,00m	=	Traufhöhe (Höchstmaß) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
FH < 10,00m	=	Firsthöhe (Höchstmaß) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
FH < 8,00m	=	Firsthöhe (Mindestmaß) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

	=	Baugrenze
	=	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

	=	Straßenbegrenzungslinie
	=	Straßenverkehrsfläche

Anpflanzung von Bäumen

	=	Baum zu pflanzen
--	---	------------------

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

	=	Versickerungsmulde
--	---	--------------------

Sonstige Festsetzungen

	=	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	=	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	=	Lärmschutzwand
	=	Zu- und Abfahrtsverbot

Sonstige Darstellungen

	=	Parkfläche
	=	Sichtdreieck (von Bebauung freizuhaltende Fläche)
	=	Flurstücksgrenze
	=	Maßzahl
	=	Vorgeschlagene Grundstücksstellung
	=	Vorhandene Gebäude

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

30°/45°	=	Dachneigung
	=	Hauptflurstückrichtung
SD	=	Sattel- und Krüppelwalmdach
WD	=	Walmdach

Hinweise und Empfehlungen

- a) Auf dem Flurstück 112, zwischen den Geltungsbereichen befindet sich das Bodendenkmal "Hochmittelalterliche Hofanlage Kulkman".
- b) Bei Bodeneröffnungen 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, Broderweg 35 (Telefon 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)
- c) 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 Entwässerungsplanung.
- d) Unter Berücksichtigung des HQ100-Wertes des südlich des Plangebietes verlaufenden Mühlenbaches von 56,30 m ü. NN besteht ein baulicher Hochwasserschutz nur, wenn der Erdgeschossfußboden und alle Öffnungen zu tieferliegenden Räumen auf mindestens 56,80 m ü. NN (HQ100 + 50 cm Freibord) liegen.

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

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 Traufhöhe 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.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise durch erdgeschossige Anbauten um bis zu 3,00m überschritten werden, wenn und soweit dabei eine Traufhöhe von 3,50m und eine Grundfläche von maximal 15qm je Gebäude nicht überschritten wird.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen über 30cm unbauter Raum sind nur innerhalb 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.
- b) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von Garagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (siehe textliche Festsetzung 1.8).
- c) Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen und der dem Hauptgebäude zugeordneten Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- d) Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze (in Bezug zu der zugeordneten Erschließungsstraße) bzw. deren Flucht zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei bis zu 3 m überschritten werden.

1.5 Zahl der Wohnungen

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

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

Die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. des § 18 NatSchG i.V. mit § 1a BauGB zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird wie folgt festgesetzt:

Eingriffsfläche	zugeordnete Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Planstraße WA1 Gebiet	Teilfläche Flurstück 109, Gemarkung Dülmen Kirchspiel Flur 75, mit einer Größe von 4.308 qm

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

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB

Die festgesetzten Lärmschutzwände sind mit einer konstruktiven Schalldämmung von mindestens 25dB(A) und mit einer Höhe von 2,00m über Gelände zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 abzutrennen oder ganzflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen).

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

2.1 Dächer

- a) Soweit die Dachform im Plangrundriss festgesetzt ist, ist diese einzuhalten. Versetzte Puttdächer und Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldaches zulässig.
- b) Aneinanderengrenzende Dächer der Hauptgebäude sind mit einheitlicher Traufhöhe, Neigung, Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Begrünung (Gründach), sowie mit Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie.
- c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.
- d) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschöbsebene der unter geeigneten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.
- e) Die Dachhaut der Gauben muss - senkrecht gemessen - mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie liegen.

2.2 Fassaden

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

2.3 Einfriedungen

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

Der Bebauungsplan "Kornkamp" mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2009 bis einschließlich 09.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 30.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 03.04.2009

gez. Leushacke

Beigeordneter

Der Bebauungsplan "Kornkamp" ist von der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2009 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 16.07.2009

gez. Püttmann

Bürgermeister

gez. Heiken

Schrittführer

Der Beschluss über den Bebauungsplan "Kornkamp" sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.06.2009 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan "Kornkamp" wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kornkamp" rückwirkend zum 05.10.2007 in Kraft.

Dülmen, 16.07.2009

gez. Püttmann

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 203) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 - BauONV) vom 01.03.2000 (GV NW S. 266/SGV NW 233) 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 Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: 28.06.2007) und die Radundandfreiheit der Planung.

Dülmen, 17.08.2007

gez. Drenup

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "KORNKAMP" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 29.03.2007 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 22.06.2007

gez. Püttmann

Bürgermeister

gez. Heiken

Schrittführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2007 ist am 30.03.2007 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dülmen, 16.06.2007

gez. Leushacke

Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 04.05.2006 gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 16.06.2007

gez. Leushacke

Beigeordneter

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB hat in der Zeit vom 14.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006 stattgefunden.

Dülmen, 16.06.2007

gez. Leushacke

Beigeordneter

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 29.03.2007 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 22.06.2007

gez. Püttmann

Bürgermeister

gez. Heiken

Schrittführer

-Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 9(2) BauGB in der Zeit vom 10.04.2007 bis einschließlich 10.05.2007 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 30.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 16.06.2007

gez. Leushacke

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2007 gem. § 10 des BauGB als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 22.06.2007

gez. Püttmann

Bürgermeister

gez. Heiken

Schrittführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.09.2007 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

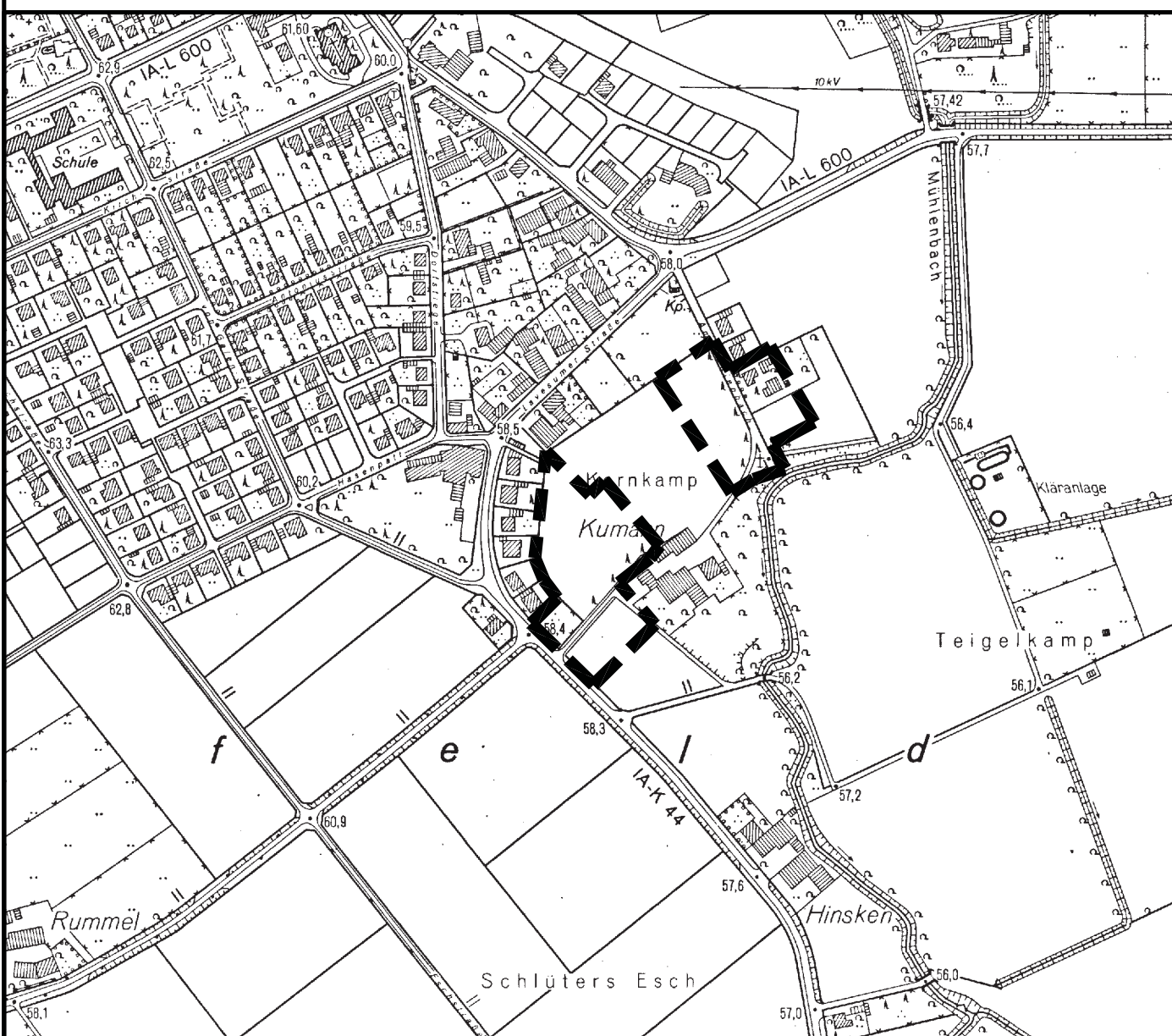
Dülmen, 11.10.2007

gez. Püttmann

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"KORNKAMP" Nr. 07/1
M 1:500



Übersichtsplan 1:5000

Entwurfsverfasser:

Architekt
Hans Hegemann
Alte Kirchstraße 20
48249 Dülmen-Bußdorn
Tel.: 02594/7561 - Telefax: 02594/4812