



**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**

**Art und Maß der Baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH < 4,00 m Traufhöhe (Höchstmaß)
- TH < 9,50 m Firsthöhe (Höchstmaß)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche

**Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Friedhof

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung der Flächen, die als Ausgleichsfläche zugeordnet sind

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

- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorgeschlagene Anpflanzung von Einzelbäumen

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Entsorgungsfächen
- Regenrückhaltebecken

**Sonstige Festsetzungen**

- Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsgeräten auszustatten der Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Vorgartenfläche
- Grenze des häuslichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ungrenzung von Flächen für Garagen

**Sonstige Darstellungen**

- Flurstücksgrenze
- Bebauung
- Grenze des natürlichen Überschnemungsbereiches
- Grenze des gesetzlichen Überschnemungsbereiches
- Ungrenzung der Flächen für Verkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Immissionspunkt
- Grundwasserstelle
- Höhepunkt
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Fuß- und Radweg
- vorhandene Gebäude und Anlagen

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

- Sattelfeld
- Hauptfirstrichtung
- mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

**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
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - 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. Aneinanderrenzende Dächer sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen. Dabei ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße definiert. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche über der zugeordneten Erschließungsstraße.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- d) Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten - gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- e) Die Erdgeschoßebene darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

- a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind, soweit keine gesonderten Sonderfestsetzungen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und der hinteren Baugrenze (in Bezug zu der zugeordneten Erschließungsstraße) liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei durch eine geschlossene oder offene Garage sowie durch geneigtungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 BauO NW um höchstens 3 m überschritten werden.
- b) Zwischen geschlossenen und offenen Garagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- c) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen und offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- d) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind geschlossene und offene Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

**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 bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind bodenständige, heimische Obstbäume (Hochstamm) der nebenstehend aufgelisteten Sorten fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10 m betragen.
- b) Innerhalb der im Plangrundriss mit b gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. 10 % der Fläche sind mit heimischen, großblättrigen Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Innerhalb der im Plangrundriss mit c gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. 10 % der Fläche sind mit heimischen, großblättrigen Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- d) Innerhalb der im Plangrundriss mit d gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Geh- und Radweg zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- e) Die o.g. Festsetzung unter a) bis d) dienen dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1a BauGB. Dabei sind die Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffflächen), wie folgt zugeordnet:

Eingriffflächen	Ausgleichsflächen, -maßnahmen
Wohnbauflächen WA 1	a
Wohnbauflächen WA 3	b
Planstraße	c, d

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

- f) Innerhalb der im Plangrundriss mit a, b und c gekennzeichneten Flächen bzw. Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Kleuterbach ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2 m in Luft- und wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- g) Innerhalb der im Plangrundriss als Fläche für Abwasseranlagen festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Schüttweite von ca. 2 m und einer Fläche von ca. 2400 qm als naturnahes Erdbecken herzustellen und mit einem Landschaftsrasen für Feuchtwälder zu begrünen.
- h) Wenn und soweit innerhalb der mit Bindungen für die Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorhandene Bäume und Sträucher der Pflanzensorte entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.
- i) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,0 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen Laubbäumen fachgemäß abzugrenzen oder großflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

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

**2.1 Dächer**

- a) Soweit die Dachform und die Hauptfirstrichtung im Plangrundriss festgesetzt sind, sind diese - bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung - einzuhalten.
- b) Aneinanderrenzende Dächer sind mit einheitlicher Neigung und Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründächer) sowie mit Erzeugnissen der Gewinnung und Nutzung von Solarenergie.
- c) Die Gesamtanlage oder Dachaufbauten und -ansätze darf maximal die Höhe der Trauf- linge der zugehörigen Dächer betragen.
- d) Dachgärten und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschoßebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Örtung entfernt sein.

**2.2 Fassaden**

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

**2.3 Flächenvermutigung**

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

**2.4 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 Drahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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 - BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Planzeichnungsverordnung (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: 08.10.2002) und die Redundanzfreiheit der Planung.  
Coesfeld, 6.8.2003  
gez. Böken  
Kreisobervermessungsrat

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 29.03.2001 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Dülmen, 26.04.2001  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 29.03.2001 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Dülmen, 26.04.2001  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 29.03.2001 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Dülmen, 26.04.2001  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 02.07.2001 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 06.05.2002 bis einschließlich 06.06.2002 stattgefunden.  
Dülmen, 03.07.03  
gez. Leushacke  
Beigeordneter

Der Bauausschuss hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 03.04.03 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Dülmen, 14.04.2003  
gez. H. Gosepath  
Stellvert. Vors. des Bauausschusses

Dieser Bebauungsplan wird mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.04.03 bis einschließlich 22.05.03 öffentlich ausliegen.  
Die Auslegung wurde am 14.04.03 ortsüblich bekanntgemacht.  
Dülmen, 03.07.03  
gez. Leushacke  
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 22.07.03 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.  
Dülmen, 23.07.03  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Dülmen, 14.11.2003  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.10.2003 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dülmen, 14.11.2003  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Dülmen, 14.11.2003  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Dülmen, 14.11.2003  
gez. Püttmann  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Dülmen, 14.11.2003  
gez. Püttmann  
Bürgermeister



<b>Stadt Dülmen Bebauungsplan Nr. 03/2 „Hof Schröer“</b>	
Übersichtsplan M 1:5.000	
Stadtbezirk Gemarkung Flur Maßstab	Dülmen-Hiddingsel Hiddingsel 12 1:500
Bearbeitung:	Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

1. Dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) 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, Erdwerbungen rechtzeitig (6 Monate vor Beginn) dem Westf. Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - Europaplatz 1, 44623 Herne, schriftlich mitzuteilen.

2. Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Neustraße (L 835) ausgehenden Verkehrsgeräusche durch Lärmeinwirkungen in einer Höhe vorbelastet, die die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, überschreitet. Die auf der Grundlage einer nach DIN 18005 durchgeführten Berechnung für einzelne Immissionspunkte (IP 1 bis 4) ermittelten Lärmbelastungen sowie die jeweiligen Anhaltswerte für den Lärmpegel einzelner Außenhaltarräume und die jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenwände sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Immissionspunkt	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	
Art der äußeren Nutzung	MI	WA	WA	MI	
Erechnerzeit Beurteilungswert in dB	tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	60,0	51,4	49,6	55,8
	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	53,8	45,2	43,0	49,4
Anhaltswerte für Immissionsebene in dB	Wohnräume (tagsüber)	35-40	30-35	30-35	35-40
	Schlafräume (nachts)	30-35	25-30	25-30	30-35
Anhaltswerte für Immissionsebene in dB	Wohnräume (tagsüber)	30-40	30-40	30-40	30-40
	Schlafräume (nachts)	25	20	20	20
	Wohnräume (tagsüber)	25	20	20	20
	Schlafräume (nachts)	20	15	15	15
	Wohnräume (tagsüber)	15	10	5	15
	Schlafräume (nachts)	10	5	-	10

\* Die Angaben entsprechen der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ VDI 2219, Verein Deutscher Ingenieure 1987. Die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, liegen in Mischgebieten bei 60 dB tagsüber und 50 dB nachts. Die Werte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 50 dB tagsüber und 45 dB nachts.

3. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe mindestens 0,5 m über dem Wasserstand des Hundertjährigen Hochwassers liegen.

4. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich - soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen - bestehen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWVG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.

5. Folgende Pflanzenarten sind zu empfehlen (s. textl. Festsetzungen 1.3.):

- a) Obstbäume als Hochstamm:  
Apfel - Dülmener Rosenapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskop, Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskop, Danziger Kantäfel, Cox Orange;  
Birne - Clapps Liebling, Geleerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameu, Pastorenbirne, Westfälische Glockenbirne;  
Kirsche - Große Schwarze Knorpeleirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpeleirsche;  
Pflaume - Große Grüne Renecolade, Lauswetsche, Wangenheim-Frühwetsche;  
Schlehdorn - Mispel, Quets, Walnuß;
- b) hochkronige heimische bodenständige Laubbäume:  
Eiche, Esche, Hainbuche, Kastanie, Linde
- c) Gehölzpflanzungen:  
Blut-Hartiegel, Buche, Esche, Faulbaum, Feldahorn, Grauwiede, Hainbuche, Hartiegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Pfaffenhütchen, Roter, Salweide, Schlehdorn, Schneeball, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Weißdorn.