

# Am Hiddingseler Wege

WA	II
0,4	
SD/WD/ZD 35-45°	
PD 20-35°	

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### Zeichnerische Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
TH max. 79,10 m	Traufhöhe (Höchstmaß) (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
GH max. 85,00 m	Gebäudehöhe (Höchstmaß) (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.2.2)

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

#### Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

### Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für zwei Gasfernleitungen zugunsten der Stadtwerke Dülmen und der ThyssenGmbH (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.3)
	unterirdische Gasfernleitung
	Erhalten von Einzelbäumen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.4)

### Örtliche Bauvorschriften

<b>SD</b>	Satteldach
<b>WD</b>	Walmdach
<b>ZD</b>	Zelt Dach
<b>PD</b>	Pultdach
<b>35-45°</b>	zulässige Dachneigung
	verbindliche Firstrichtung (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2.1.1)

### Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	vorhandene Gebäude und Anlagen
	Bemaßung
	Bestandshöhe über NHN
	geplante Höhe über NHN
	Flurstücksgrenze
<b>274</b>	Flurstücksnummer

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

**1.2.1 Traufhöhen**  
Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die äußeren Schnittlinien der Außenwandflächen mit der Dachhaut, bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen auf die Schnittlinien an den traufseitigen Außenwandflächen, bei Gebäuden mit Flachdach auf den oberen Abschluss der Außenwand.

Ausnahmsweise kann die maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 2,20 m überschritten werden,

- wenn die maßgebliche Schnittlinie an der Außenwandfläche des obersten Geschosses gebildet wird und dessen Außenwände über mehr als 3/4 ihrer Gesamtlänge gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurücktreten oder
- wenn sich die Überschreitung auf Außenwandflächen an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln beschränkt, soweit die Zwerchgiebel nicht mehr als 0,5 m vor die unmittelbar angrenzende Außenwandfläche des Gebäudes hervortreten sowie in ihrer Breite nicht mehr als 1/3 der Länge der betreffenden Gebäudeseite einnehmen.

Aneinandergrenzende Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

### 1.2.2 Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche. Davon ausgenommen sind Schilddächer, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.

### 1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fahrbahnen, Stellplätze und Zufahrten mit Verbundsteinpflaster, Asphalt oder Schotter und Einfriedungen gem. Nr. 2.3.

### 1.4 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Der im Plangrundriss dargestellte Baum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.1 Dächer

**2.1.1** Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung der Firstrichtung gilt für Hauptgebäude mit Dachformen, die einen First aufweisen.

Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig

- bei Gebäuden, die die festgesetzte Traufhöhe entsprechend Nr. 1.2.1 a) ausnahmsweise überschreiten,
- an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie
- auf Anbauten und Terrassenüberdachungen, wenn und soweit diese in ihrer Grundfläche 1/3 der Gesamtfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

**2.1.2** Die Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Form, Neigung, Farbe und Material einheitlich auszuführen.

**2.1.3** Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geeigneten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Dabei sind Dachüberstände von mehr als 0,6 m nicht auf die Traufhöhe anzurechnen. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein.

### 2.2 Fassaden

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge 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 (i. V. m. Nr. 1.3).

**1.5 Erdgeschossfußbodenhöhe**  
Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Unterkanten von Gebäudeöffnungen zum Schutz vor Schäden bei Starkregen nicht niedriger als 3,60 m unter der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten maximalen Traufhöhe anzulegen. Ausnahmsweise können Gebäudeöffnungen niedriger angelegt werden, wenn sie durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhöfen usw.), deren Oberkante die zuvor genannte Höhe nicht überschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert werden.

Mit der vereinfachten Änderung wie folgt geändert:

**1.5 Erdgeschossfußbodenhöhe**  
Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Unterkanten von Gebäudeöffnungen zum Schutz vor Schäden bei Starkregen nicht niedriger als 3,60 m unter der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten maximalen Traufhöhe anzulegen. Ausnahmsweise können Gebäudeöffnungen niedriger angelegt werden, wenn sie durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhöfen usw.), deren Oberkante die zuvor genannte Höhe nicht überschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert werden.

## KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

**1.)** 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 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

**2.)** 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. Nach den Ergebnissen der im November 2017 durchgeführten hydrogeologischen und geotechnischen Baugrunduntersuchung des Büros GeoConsult Dülmen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

**3.)** 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

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 01.03.2009 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung.~~

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) 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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: 20.11.2017) und die Redundanzfreiheit der Planung.

17.09.2018  
gez. Böskes  
Kreisobervermessungsrat

Siegel (Kreis Coesfeld Katasteramt)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 03.07.2014 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 04.07.2014

gez. Strelau  
Bürgermeisterin

gez. Meerkamp  
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2014 ist am 15.07.2014 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 28.07.2014

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 29.05.2018 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 25.09.2018

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB am 11.10.2018 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 12.10.2018

gez. Strelau  
Bürgermeisterin

gez. Höltken  
Schriftführer/-in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 30.11.2018

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 11.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 stattgefunden.

Dülmen, 30.11.2018

gez. Leushacke  
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2019 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.

Dülmen, 22.03.2019

gez. Strelau  
Bürgermeisterin

gez. Höltken  
Schriftführer/-in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.2019 gemäß § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dülmen, 29.03.2019

gez. Strelau  
Bürgermeisterin

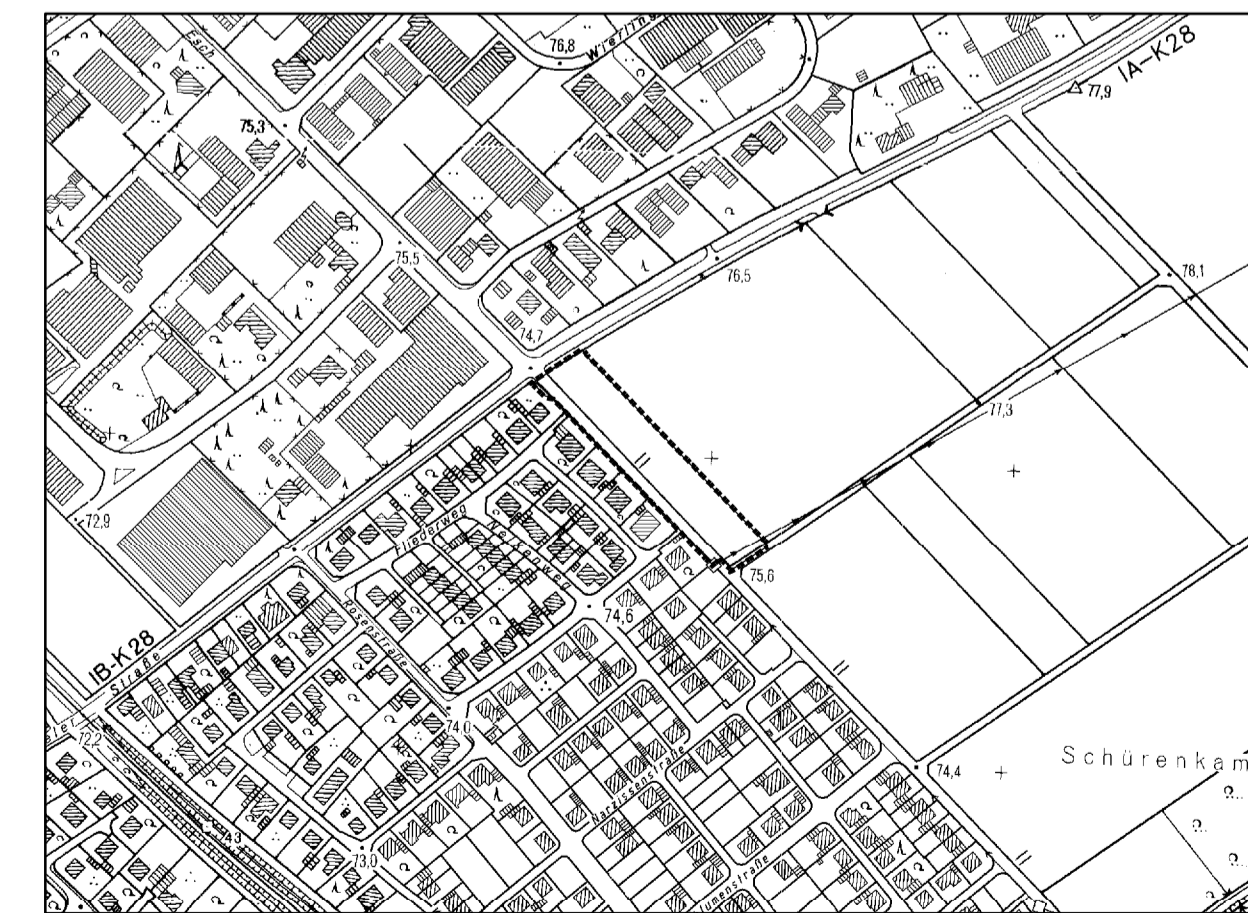
Die nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie nach der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind mit **Rot** gekennzeichnet und gelten nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen vom 21.03.2019 als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dülmen, 29.03.2019

gez. Mönter  
Stadtbaurat



# Bebauungsplan Nr. 231 "Auf dem Bleck III"



Stadtbezirk: Dülmen-Mitte  
Gemarkung: Dülmen-Kirchspiel  
Flur: 55  
Maßstab: 1:500

Bearbeitung: Stadt Dülmen  
Stand: 06.09.2018  
Ausfertigung: