

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
THmax. Maximale Traufhöhe
Hmax. Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
□ Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

⊠ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
⋯ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
⊠ Flächen, die von Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen freizuhalten sind

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

30 - 50° Dachneigung
SD Dachform: Satteldach
WD Dachform: Walmdach
FD Dachform: Flachdach
ZD Dachform: Zeltdach

Sonstige Darstellungen

196 Flurstücksnummer
○ Flurstücksgrenze
■ Vorhandene Gebäude und Nebengebäude
○ Vorhandener Straßenbaum
○ vorhandene Straßenhöhe/Geländehöhe in Metern über NHN
3,00 Bemaßlung

Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 BauGB
- 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.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen.
 - Die zulässige Traufhöhe kann bis zu 2,20 m überschritten werden, 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 1/2 der Länge der betreffenden Gebäudeseite einnehmen.
 - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche inklusive einer Attika. Davon ausgenommen sind Schildgiebel, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude**
 - Geschlossene sowie offene Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Flächen, die von Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen freizuhalten sind, nicht zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dächer**
 - Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt, wenn und soweit dazu in der Planzeichnung entsprechende Angaben getroffen werden. Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind geringere Dachneigungen und Flachdächer an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie auf Anbauten und Terrassenüberdachungen zulässig, wenn und soweit diese nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.
 - Dachgauben sind nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 1/4 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen. Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung sind Dachgauben sowie Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder um bis zu 0,50 m vor diese hervortreten.
 - Glänzende Materialien sind unzulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Kennzeichnungen und Hinweise

- Bodendenkmale**
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 (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
- 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.
- Nicht überbaute Flächen**
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

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.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: 22.02.2023) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 21.06.2022 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 24.06.2022

gez. Hövekamp
Bürgermeister

gez. Lipp
Schriftführerin

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2022 ist am 30.06.2022 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 01.07.2022

gez. Hövekamp
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 10.08.2023 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen,

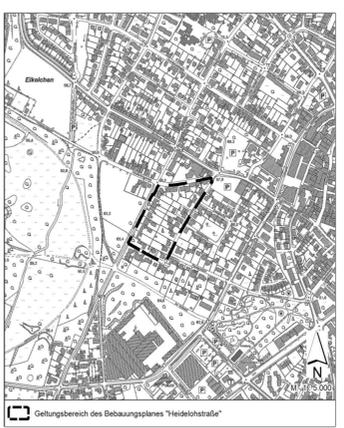
Stadtbaurat

Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 22
 Maßstab 1: 500
 Datum 15.02.2024

Bearbeitung Stadt Dülmen FB Stadtentwicklung



Bebauungsplan Nr. 246 „Heidelohstraße“



Anlage 1 zu Vorlage BA 044/2024

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heidelohstraße"