

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/1

## Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 21 BauNVO)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GR 130 m <sup>2</sup>	Grundfläche pro Grundstück als Höchstmaß
GF 180m <sup>2</sup>	Geschossfläche pro Grundstück als Höchstmaß
FH max. = ...	maximale Firsthöhe in m über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
TH max. = ...	maximal Traufhöhe in m über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier private Straßenverkehrsfläche



Zweckbestimmung Parkfläche

F

Zweckbestimmung Fußweg



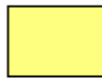
Ein- bzw. Ausfahrt



Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/2

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung Abwasserentsorgung (Pumpstation)



Zweckbestimmung Gasversorgung (unterirdischer Tank)

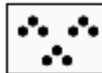


Zweckbestimmung Abfall (Mülltonnensammelplatz)

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen



Zweckbestimmung Parkanlage



Zweckbestimmung Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Wasserwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 8

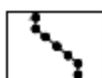
Sonstige Festsetzungen



mit einem Geh- und Fahrrecht für die verkehrliche Erschließung der Baugrundstück zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)



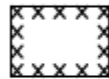
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/3

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

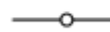

<b>SD</b>	Satteldach, siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
<b>WD</b>	Walmdach, siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
<b>ZD</b>	Zelldach, siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

## Kennzeichnungen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe Hinweise/Kennzeichnungen "Altlasten/Altablagerungen"

## Sonstige Darstellungen

	Vorhandene Flurstücksgrenze
173	Vorhandene Grundstücksnummer
	Bemaßung in Metern
(47.38)	Straßenhöhe in m über NHN
47.12	Sonstige Höhen in m über NHN

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/4

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO)

1. In den reinen Wohngebieten WR01 bis WR07 sind alle nach § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

2. Auf jedem Grundstück sind maximal zwei geschlossene oder offene Garagen (Carports) zulässig
3. Geschlossene und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 30cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. §16-22 BauNVO)

4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.
5. Die zulässigen Firsthöhen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachfläche in Meter über NHN.
6. Die zulässigen Traufhöhen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NHN.

### Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohngrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Innerhalb der in der Planzeichnung mit WR1, 2, 3 und 4 bezeichneten reinen Wohngebiete beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400qm.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vollflächig und fachgerecht mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 i.V.m § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

9. **Dächer**  
Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer zulässig. Für Anbauten an die Hauptgebäude sind ausnahmsweise Dächer mit anderer Dachform bzw. Dachneigung zulässig, wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Satteldach, Walmdach oder Zeltedach überdachten Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes einnehmen. Dachaufbauten und Einschnitte sind auf den Dächern der Hauptgebäude sowie der Nebengebäude nach §14 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.
10. **Einfriedungen**  
Bauliche Grundstückseinfriedungen sind nur als Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0m je Grundstück und eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

## Hinweise und Kennzeichnungen

### Archäologie

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)).

### Niederschlagswasser

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu.

### Altlasten / Altablagerungen

Die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altablagerung mit der lfd. Nr. 107 und unter der Gemeinde-Nr. Dü24 geführte Fläche wurde 2015/16 gutachterlich untersucht und abschließend räumlich eingegrenzt. Sie umfasst die Grundstücke mit den Hausnummern Bergflagge 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 40 und 189 und ist auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach den Ergebnissen der Untersuchung wurde auf zwei Grundstücken der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) geringfügig überschritten. Gutachterlich wird für diese Bereiche empfohlen, Nutzgärten nur nach vorherigem Bodenaustausch anzulegen.

### Schallschutz

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die DB-Strecke im Westen und die im Osten angrenzende Kreisstraße K7 Borkenbergstraße. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Trotzdem wird auf folgendes hingewiesen. Dem gesamten Plangebiet wurde der Lärmpegelbereich III zugewiesen.

Im Plangebiet sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zur vorübergehenden Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 zu erfüllen.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereiche folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile / erf. R'w,res. [dB(A)]
	Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35      30

In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

### Müllentsorgung

Die Entsorgung der privaten Mülltonnen der Anlieger der Erschließungsstraße "Bergflagge" erfolgt über den zentralen Müllsammelplatz auf dem Parkplatz nördlich der Straße "Am Linnert". Der Transport zum Sammelort erfolgt durch die Anwohner. Eine Befahrung des Wohngebietes durch Müllentsorgungsfahrzeuge der Stadt Dülmen erfolgt nicht.

### 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 Overbergplatz 3, eingesehen werden.

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/6

## Verfahrensvermerke

1. Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums-  
grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ) und die Redundanzfreiheit der Planung.
2. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt  
Dülmen am gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Dülmen,  
Bürgermeisterin Schriftführer
3. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ist am  
gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dülmen,  
Stadtbaurat
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am  
durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.  
Dülmen,  
Stadtbaurat
5. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich  
stattgefunden.  
Dülmen,  
Stadtbaurat
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am  
beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Dülmen,  
Bürgermeisterin Schriftführer/ -in
7. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom  
bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich  
bekanntgemacht.  
Dülmen,  
Stadtbaurat
8. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich  
stattgefunden.  
Dülmen,  
Stadtbaurat

# Bebauungsplan 215 Bergflagge 1/7

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

Dülmen,


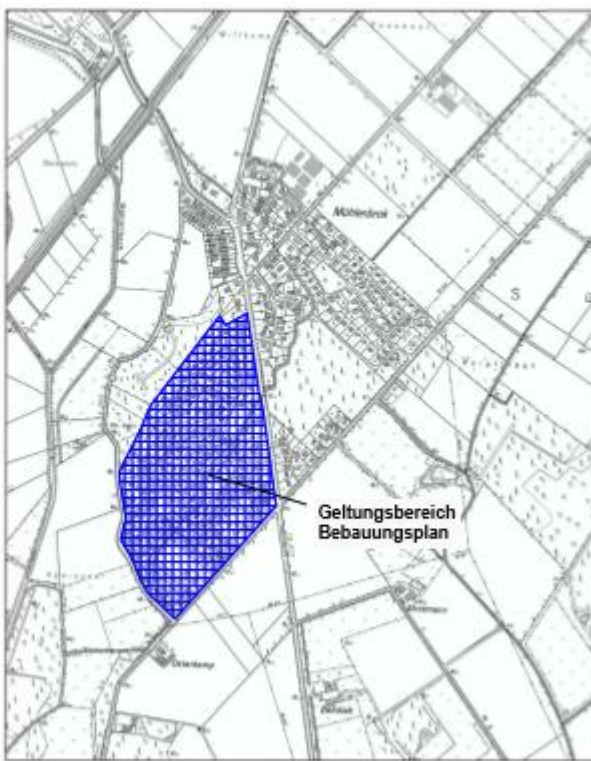
Bürgermeisterin

Schriftführer / -in

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am  
gem. § 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,

Bürgermeisterin

<b>Stadt Dülmen</b>		 STADT DÜLMEN
<b>Bebauungsplan Nr. 215 "Bergflagge"</b>	 Geltungsbereich Bebauungsplan	
Blatt-Nr.: 2		
Maßstab: 1:500		
Bearbeitungsstand: 25.01.2018		
Planverfasser: <b>gV</b> <b>Planungsbüro gV</b> Dipl.-Ing. Raumplanung Günter Vogt Lägerholthausen Str. 94 44225 Dortmund Tel: 0231/75819329 Fax: 0231/7902119 www.planungsbuero-gv.de gv-Planungsbuero@t-online.de	Gemarkung Dülmen - Kirchspiel <span style="float: right;">Flur 84</span>	