



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### Zweckmäßige Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

- GE** Gewerbegebiete (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- 0,6** Grundflächenzahl
- 9,0** Baumassenzahl
- Baugrenze**
- H < 91,5** Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- H < 76,5** Maximal zulässige Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche in Metern über Normalhöhennull (NHN)

### Verkehrsfächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Fläche für Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

### Sonstige Festsetzungen

- Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen
- Entsorgungsfächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken
- Entsorgungsfächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenklärbecken
- Entsorgungsfächen, Abwasser Zweckbestimmung: Regenklärbecken, Versorgungsfächen, Elektrizität Zweckbestimmung: Trafostation
- mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Dülmen für einen Schutz- und Regenwasserkanal zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3.1 und Nr. 3.3)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3.2)
- Erhalten von Einzelbäumen
- Gliederung der Baugelände nach Art der Betriebe und Anlagen (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.4 und 1.7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Eingriffsfächen mit Zuordnungszahl (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.4 und 1.7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Nicht eingemessenes Gebäude
- Baum
- Bemaßung
- Höhe über NHN
- Geplante Straßenhöhe über NHN
- Höhenlinie (1m)
- Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- Straßenauflage
- Optionale Grundstückserschließung
- Äußerer befestigter Fahrbahnrand der B 474
- Kennzeichnung von Lämpgebieten
- Schichtdeck

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Innerhalb der - unter Bezug auf störfreudliche Nutzungen - räumlich untergliederten Gewerbegebiete sind die in der nachfolgenden Tabelle jeweils vermerkten Betriebe und Anlagen für die im Bebauungsplangrundriss mit Gliederungsnummer bezeichneten Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig. Dabei bezeichnen sich die genannten Abstände, Klassen und Nummern auf den Abstandslisten vom 06.07.2007 (siehe Rechtsgrundlagen)

Gebietsteil	Abstandsklasse	Laufende Nummer der Abstandsliste
1	I-V	161-180, 184, 186-188, 190, 191, 193-195, 197, 199
	VI	1-10
2	I-V	81, 82, 84-86, 91-94, 99-133, 136, 138-141, 143, 144, 146-149, 153, 156
	VI	1-20
3	I-IV	37, 38, 39-42, 44, 46, 49-78
	V	1-36
4	III	23-26, 29-35
	III	1-22

1.2. Aunahmeweise zulässig sind die in der oben genannten Tabelle aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI in Gebietsteil 1, der Abstandsklasse III in Gebietsteil 4, wenn und soweit die Betriebe und Anlagen in Festsetzung 1 mit laufender Nummer aufgeführt sind und nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mehrerer Emissionsquellen auf ein zu schützendes Gebiet.

1.3. Innerhalb der im Bebauungsplangrundriss mit GE 1 und 2 bezeichneten Gewerbegebiete sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a des Bu n- des Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bilden oder Teil eines Betriebsbereiches waren, gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4. Innerhalb der im Bebauungsplangrundriss mit GE 3 und 4 bezeichneten Gewerbegebiete sind die nach dem Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III und IV zuzuordnenden Anlagen eines Betriebsbereiches gemäß § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die gemäß § 2 (BauNVO) allgemeinen zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit der Einzelhandel in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, einem produzierenden oder einem bei- und verarbeitenden Betrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.6. Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7. Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsbetrieben) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Innerhalb der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,8 überschritten werden, wenn Gebäude oder Gebäudeteile auf dem entsprechenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrenzung in dem Mindestmaß der durch die Überschreitung zusätzlich in Anspruch genommenen Grundfläche erhalten.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plangrundrissverwendlich in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Höhe der baulichen Anlagen bei Gebäuden

2.3. Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung auf einen Anteil von 0,1 der Gebäudfläche begrenzt bleibt und die betreffenden Gebäudeteile der Unterbringung technischer Anlagen dienen. Freistehende technische Anlagen und Kamine sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

## 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

3.1. Innerhalb der im Plangrundriss mit A bis G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit einem Pflanzabstand von 1 m einheimische, standortgerechte Wildgehölze anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.

3.2. An den innerhalb der Straßenverkehrsfächen festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Stieleichen oder Bergahorn in der Qualität 3er Pflanz mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen. Ausnahmsweise kann der Standort bis zu 5m verschoben werden, wenn und soweit dies aus Gründen des Straßenbaus oder der Grundstückserschließung erforderlich ist. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen.

3.3. Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete und den Erschließungsflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch außerhalb des Plangebietes naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfäche	Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme	Zugeordnete Biotoppunkte
GE 1 Teilfläche 1	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	69,447
GE 1 Teilfläche 2	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	3,868
GE 1 Teilfläche 3	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	16,605
GE 1 Teilfläche 4	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	5,635
GE 2	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	37,730
GE 3 Teilfläche 1	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	16,645
GE 3 Teilfläche 2	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	12,816
GE 3 Teilfläche 3	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	59,425
GE 4 Teilfläche 1	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	159,625
GE 4 Teilfläche 2	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	1,450
Planstraße 1	Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109	196
Planstraße 1	Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109	3,938
Planstraße 2	Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109	4,400
Planstraße 4	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	10,486
Fuß- und Radweg (F 16)	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	1,664
Trafostation (Planstr. 1 / L551)	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	16
Trafostation (Planstr. 1 / Planstr. 2)	Gemarkung Bilerbeck-Kirchspiel, Flur 41, Flurstücke 15, 16 und 18	42

Soweit die Zuordnungsbesetzung auf der Grundlage von Biotoppunkten erfolgt, basieren diese auf dem Biotoppunktverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (merische Bewertung von Biotoppunkten für die Bauleitplanung in NRW, LANUV (Hrsg.), Recklinghausen, 2002, in der von der Landes-Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld modifizierten Fassung vom 01.07.2004)

## 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der im Plangrundriss zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit der im Plangrundriss in Metern über NHN angegebenen Kronenhöhe zu errichten.

~~Werbeanlagen~~

Innerhalb eines Bereiches von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der L 551 „Münsterstraße“ und der B474 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Innerhalb eines Bereiches von 20 m - 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der L551 und der B474 sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit Beeinträchtigung der Sichtbarkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L551 bzw. der B474 ausgeschlossen sind (siehe § 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 u. 9 BauNVO).

## KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturschichtliche Bodeneufunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde und dem Landschaftsamt Westfälische, Westfälische Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Spichern 7 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

2. Die Besetzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers fließt sich - soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51a Landeswassergesetz (LWG), i. V. m. der örtlichen Entwässerungsatzung. Kennlinie darüber, ob aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist, liegt nicht vor.

3. Nach einer auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Deutsches Institut für Normung 1987) durchgeführten Berechnung werden durch die von der B474 und der L551 ausgehenden Lärmwirkungen in südlichen Richtbereich des Plangebietes die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr) und 56 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten. Die nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelten und i. H. auf die Überschreitung der Orientierungswerte relevanten Lärmpegelbereiche IV und V sind in ihrer Abgrenzung im Plangrundriss dargestellt. Die sich aus der Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Außenbalkonen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) ("tag")	Erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w,ext</sub> in dB für Außenbalkone in Wohnungen, Überdachungsbalkone, Wintergärten, Innenbalkone und Anbauten	für Büroläume und Ähnliches
III	61-65	58-62	35
IV	66-70	63-67	40
V	71-75	68-72	45

<sup>1)</sup> gemäß DIN 18005.  
<sup>2)</sup> nach DIN 4109

4. Die Bebauungsplangrundriss zeigt die zulässigen Bauhöhen der Gebäude. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbauabmessungen der §§ 25, 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (SRWG NRW) und § 47 des Bundesfernstraßengesetzes (FSchG) nicht. Davon unabhängig bedarf die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines Bereiches von 40 m entlang der B474 und der L551 „Münsterstraße“ unter Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 5 in jedem Einzelfall einer Ausnahmgenehmigung bzw. der Zustimmung des Straßenbauabstatters der Bundes- bzw. Landesstraße (Landesstraße / Straßenbau, Niedersatzung Coesfeld) gemäß § 25, 28 SRWG NRW und § 47 Bundesfernstraßengesetzes (FSchG).

5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dülmen, im Fachbereich Stadtentwicklung, im II. Obergeschoss des Verwaltungsgesäßes Oberbergplatz 3, eingesehen werden.

6. Da der Bebauungsplan ohne die Mitwirkung des Landesbetriebes Straßenbau als zuständiger Träger der Straßenbauauftrag für die B474 und die L551 „Münsterstraße“ zustandgegeben ist, gelten die Anbauabmessungen der §§ 25 Abs. 1 bis 4 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (SRWG NRW) und § 9 Abs. 1 bis 5 des Bundesfernstraßengesetzes (FSchG) entsprechend § 25 Abs. 5 SRWG NRW und § 9 Abs. 7 FSchG unbeschadet von den Festsetzungen des Bebauungsplanes fort.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2012) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauleitplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauleitplanung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 226/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzoneneinordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen), Kuratlas des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 08.06.2007 (V 3 - 89/04.25.1)

Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18), November 2010

Bundesleitungsbeschluss in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23.9.1995 (SRWG NRW) GV. NRW. 1995, S. 1028

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgränzen (Stand des Liegenschaftskatasters 06.03.2016) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 12.12.2013 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Dülmen, 16.12.2013

gez. Stremlau  
Bürgermeisterin

gez. Meerkamp  
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013 ist am 30.12.2013 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dülmen, 22.10.2014

gez. Leuschke  
Stadtbaaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 24.10.2016 durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Dülmen, 18.12.2017

gez. Leuschke  
Stadtbaaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 stattgefunden.

Dülmen, 18.12.2017

gez. Leuschke  
Stadtbaaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 14.12.2017 beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dülmen, 16.12.2017

gez. Stremlau  
Bürgermeisterin

gez. Holken  
Schriftführer / in

Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich ausliegen.

Die Auslegung wurde am 29.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Dülmen, 04.04.2018

gez. Leuschke  
Stadtbaaurat

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 07.02.2018 stattgefunden.

Dülmen, 04.04.2018

gez. Leuschke  
Stadtbaaurat

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

Dülmen,

Bürgermeisterin

Schriftführer / in

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 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,

Bürgermeisterin

Schriftführer / in

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

Dülmen,

I. Beigeordnete  
Stadtbaaurat

Dülmen,

I. Beigeordnete  
Stadtbaaurat