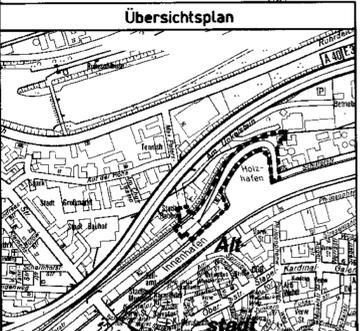
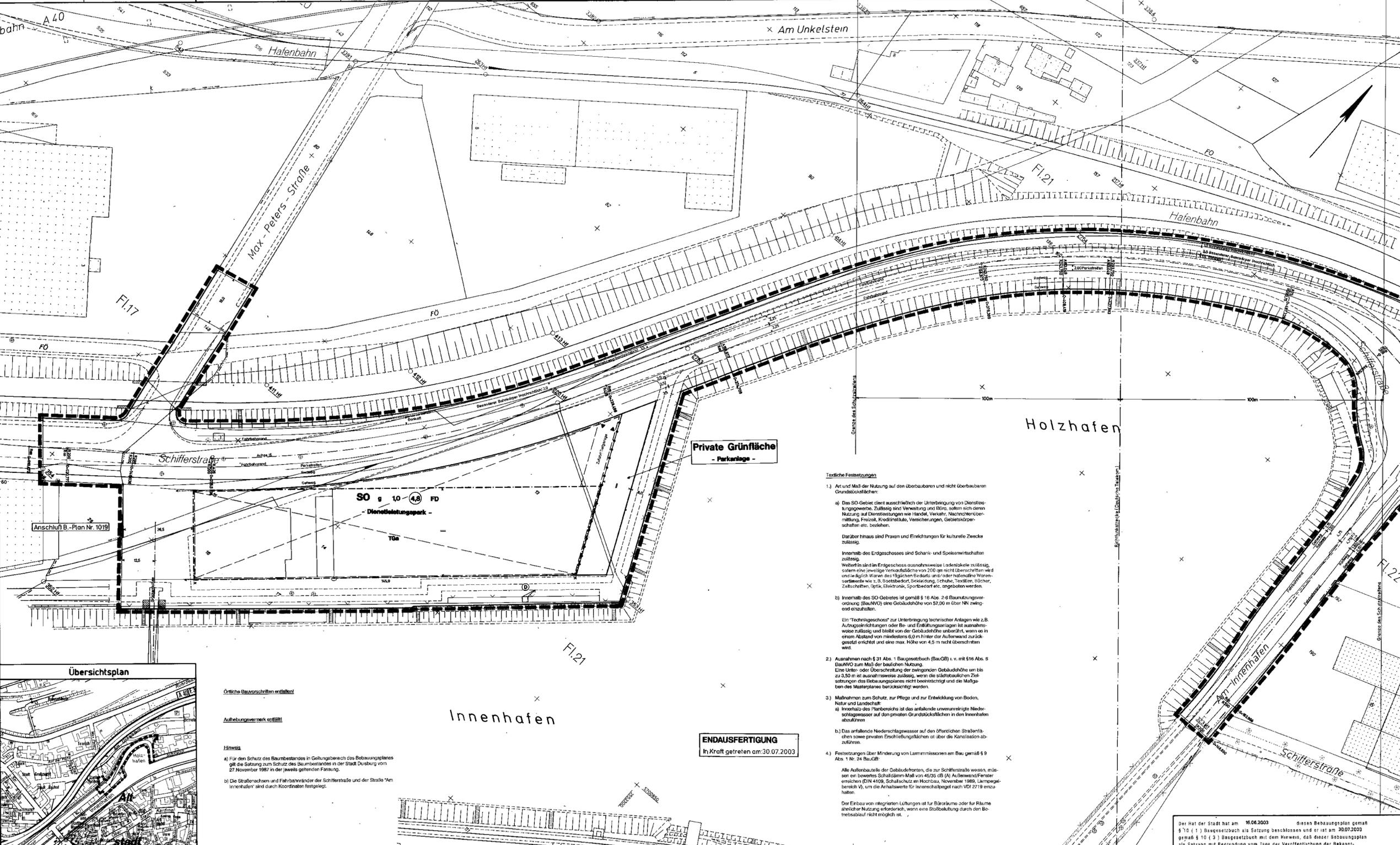


PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planmäßigen vom 18.12.1990

Bestandsdarstellung Öffentliche Gebäude Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Gebäude mit Angabe der Geschosshöhe Arkaden und Durchfahrten Mauer Weitere Signaturen siehe Din 18702 und Katasterschriften Alte Höhenlage u. N.N. z. B. 30,17	Art und Maß der baulichen Nutzung Kleinnutzungsgebiete Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Dorfgebiete Mischgebiete Kerngebiete Industriegebiete Gewerbegebiete Sondergebiete Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwingend z.B. als Mindest- und Höchstgrenze z.B. Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschosflächenzahl z.B. 0,3 Baumassenzahl z.B.	Begrenzungslinien Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Verkehrsflächen, Grünflächen und übrige Flächen Straßenverkehrsflächen Private Grünflächen	Sonstige Festsetzungen FD Flachdach Bereich der Ein- und Ausfahrt TGA Flächen für Tiefgaragen Geschlossene Bauweise	Kennzeichnungen	Nachrichtliche Übernahmen Richtungsstreifen mit Schutzstreifen Baudenkmal	Vermerke
---	---	--	---	--	------------------------	--	-----------------



Örtliche Bauvorschriften erfüllen
Aufhebungsvermerk erfüllt
Hinweis
 a) Für den Schutz des Baumbestandes in Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dulsburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
 b) Die Straßenachse und Fahrbahnverläufe der Schifferstraße und der Straße 'Am Innenhafen' sind durch Koordinaten festgelegt.

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
 a) Das SO-Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Dienstleistungswerten. Zutlassig sind Verwertung und Filialen, sofern sich deren Nutzung auf Dienstleistungen wie Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung, Freizeit, Kreditinstitute, Versicherungen, Gebietskörperschaften etc. beziehen.
 Darüber hinaus sind Pavane und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zulässig.
 Innerhalb des Erdgeschosses sind Solark- und Spelekwirtschaften zulässig.
 Weiterhin sind im Erdgeschoss absatzweise Ladenlokale zulässig, sofern eine jeweilige Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird und lediglich Waren des täglichen Bedarfs und/oder handelsübliche Warenverpackungen wie z. B. Obstbedeckung, Bekleidung, Schuhe, Textilien, Süßwaren, Zeitschriften, Optik, Elektronik, Sportbedarf etc. angeboten werden.
 b) Innerhalb des SO-Gebietes ist gemäß § 16 Abs. 2-6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) eine Gebäuhöhe von 22,00 m über NN zwingend einzuhalten.
 Ein "Technikgeschoss" zur Unterbringung technischer Anlagen wie z.B. Aufzugsanlagen oder Bsp- und Erfrühungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig und bleibt von der Gebäuhöhe unberührt, wenn es in einem Abstand von mindestens 6,0 m hinter der Außenwand zurückgesetzt errichtet und eine max. Höhe von 4,5 m nicht überschreitet.
 c) Innerhalb des SO-Gebietes ist gemäß § 16 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zum Maß der baulichen Nutzung:
 Eine Unte- oder Überschreitung der zwingenden Gebäuhöhe um bis zu 3,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und die Maßgaben des Masterplans berücksichtigt werden.
 d) Innerhalb des Planbereiches ist das anfallende unvermeidbare Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen in den Innenhöfen abzuführen.
 e) Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenflächen sowie privaten Erschließungsflächen ist über die Kanalisation abzuführen.
 f) Die Festsetzungen über Minderung von Lärmemissionen am Bau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZGB.
 Alle Außenbauteile der Gebäudefronten, die zur Schifferstraße weisen, müssen ein bestimmtes Schalldämmmaß von 45/25 dB (A) Außenwände/Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmempfindlichkeitsbereich V), um die Anhaltswerte für Innenraumbelastung nach VDI 2719 einzuhalten.
 Der Einbau von integrierten Lüftungen ist für Büroräume oder für Räume anderer Nutzung erforderlich, wenn eine Stoßbelüftung durch den Rückstromluft nicht möglich ist.
- Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauZGB) i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung:
 Eine Unte- oder Überschreitung der zwingenden Gebäuhöhe um bis zu 3,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und die Maßgaben des Masterplans berücksichtigt werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 a) Innerhalb des Planbereiches ist das anfallende unvermeidbare Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen in den Innenhöfen abzuführen.
 b) Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenflächen sowie privaten Erschließungsflächen ist über die Kanalisation abzuführen.
 c) Die Festsetzungen über Minderung von Lärmemissionen am Bau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZGB.

ENDAUSFERTIGUNG
 In Kraft getreten am: 30.07.2003

Stadt Dulsburg
BEBAUUNGSPLAN NR. 1006
-Kaßlerfeld-
 für einen Bereich nördlich des Innenhafens/Holzhafens, nordöstlich des Gebäudes Schifferstraße Nr. 60, zwischen Schifferstraße und der Verlängerung (Innenhafenerquerung) des Philosophenweges.
Gemarkung Dulsburg
Flur 17,21 und 22
 Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt -
 - Hauptblatt - Nebenblatt -
 - dem Begleitungsverzeichnis -
 - dem Auswahlsystem -
 - dem Güterverzeichnis -
 Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beizubehalten.
 Dulsburg, den 04.03.2002
 Vermessungs- und Katasteramt
 gez. Dunkel, V.D.

Es wird bescheinigt daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichen Grundbesitzkarte übereinstimmen und daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Dulsburg, den 04.03.2002
 Vermessungs- und Katasteramt
 gez. Dunkel, V.D.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs
 Dulsburg, den 04.03.2002
 Amt für Städteentwicklung, Planung und Denkmalschutz
 gez. Joepen

Dieser Plan ist auf Grund von Anregungen in Farbe geändert worden.
 Dulsburg, den 12.06.2003
 Amt für Baurecht und Bauverwaltung
 gez. Dunkel, V.D.

Dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und ist am 30.07.2003 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 104 des Rathauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft auf die §§ 45 (3 - 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.
 Dulsburg, den 30.07.2003
 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag
 gez. Dunkel
 Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 28.02.2000 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan - Entwurfs beschlossen. Dulsburg, den 18.03.2002 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grohe Lfd. Städt. Baudirektor
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.03.2000 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht. Dulsburg, den 18.03.2002 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grohe Lfd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt hat am noch § 3 (1) Satz 2 Baugesetzbuch beschlossen, eine Bürgerbeteiligung nicht durchzuführen. Dulsburg, den (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag Lfd. Städt. Baudirektor
Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 18.06.2001. Dulsburg, den 18.03.2002 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grohe Lfd. Städt. Baudirektor
Der Rat der Stadt hat am 11.03.2002 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Dulsburg, den 18.03.2002 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grohe Lfd. Städt. Baudirektor
Dieser Bebauungsplan - Entwurf, die Begrenzung und die aufzuhebenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 5 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.04.2002 bis 10.05.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Dulsburg, den 12.06.2003 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdirektor
Der Rat der Stadt hat am 16.06.2003 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in Farbe sowie die Aufhebung der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen (siehe Aufhebungsvermerk) als Satzung beschlossen. Dulsburg, den 14.07.2003 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdirektor
Dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und ist am 30.07.2003 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 104 des Rathauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft auf die §§ 45 (3 - 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Dulsburg, den 30.07.2003 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdirektor
Dieser Satzungsentscheid entspricht dem Beschluß des Rates der Stadt vom 16.08.2003. Dulsburg, den 15.07.2003 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin gez. Zielig Oberbürgermeisterin