1. Austertigung

Bebauungsplan Ap 201 - Ortskern Aplerbeck - Änderung Nr.5



Erster Teil 1

Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet** sind Wohngebäude sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind als nicht störendes Gewerbe Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Dachflächen).

(2) In dem festgesetzten **Gewerbegebiet** ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Antiquitäten, eine Bäckerei, sowie ein Weinverkauf, wenn er in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb steht.

§ 2 Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen, Balkone, Vordächer oder sonstige Anbauten (§ 23 BauNVO)

(1) Für Terrassenüberdachungen, Balkone oder Vordächer dürfen in dem **Allgemeinen Wohngebiet** die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2 m überschritten werden.

(2) In dem mit ① gekennzeichneten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen, Balkonen oder Vordächern für den gesamten Bereich bis zur öffentlichen Grünfläche zulässig.

(3) In dem festgesetzten **Gewerbegebiet** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der südlichen Baulinien für denkmalgerechte Anbauten (Wintergärten) um max. 50 % der gesamten Gebäudetiefe zulässig. Die Anbauten sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ⓐ Folgende Personenkreise haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten:

- Stadt Dortmund,
- der benachbarte Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte der Hofgebäude des Hauses *Rodenberg, Rodenbergstraße 50 und 52*
- die Pächter / Nutzer des Hauses Rodenberg, Rodenbergstraße 36.

Weiterhin ist die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Ⓑ Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs- GmbH (DEW 21) hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

§ 5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Stellplatzbegrünung

Innerhalb des Plangebietes sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(2) Pflanzgebot Stellplatzanlage

Innerhalb des mit der Ziffer ② gekennzeichneten Pflanzgebotes ist zur Einfriedung der Stellplatzanlage eine Laubhecke mit den in Hinweis 10 angeführten Arten anzupflanzen.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

(1) Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Festschreibung von Innenschallpegeln

In dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs durch die Rodenbergstraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Nach § 67 BauO NW bedürfen Vorhaben unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Zu diesem Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend den Vorgaben dieser Festsetzung, der vom Bauherren gegenüber dem Bauordnungsamt zu erbringen ist.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind an den mit der Signatur [redacted] gekennzeichneten nördlichen Fassaden keine Wohnnutzungen bzw. schutzbedürftigen Räume zulässig. Loggien und Balkone sowie Freisitze mit dieser Orientierung sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird als Bezugsgröße für die festgesetzte Gebäudehöhe die Oberkante Fertigfußboden EG bei 111,50 *m* festgelegt.

Bei der Angabe der Oberkante eines Gebäudes mit Pultdach ist der Firstpunkt des Gebäudes maßgeblich.

Zweiter Teil

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

§ 10 Dachform
Für alle Baukörper im allgemeinen Wohngebiet sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 15° oder Flachdächer zulässig.

§ 11 Dachgestaltung
Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

§ 12 Müllbehälter
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

§ 13 Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur geschnittene Laubhecken gemäß Artenauswahlliste im Hinweis 10 zulässig. Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,8 m als Abgrenzung zur Rodenbergstraße sind zulässig.

Dritter Teil

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Altlasten
In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist der westliche Streifen (angrenzend an das Wohn- und Geschäftsgebäude) als Altlastenverdachtsfläche sonstiger Industrie gekennzeichnet. In diesem Bereich verlief früher eine Eisenbahntrasse. *Im weiteren Verfahren wird die Bodenbelastung in diesem Bereich umfassend untersucht um Maßnahmen zum Umgang damit festzusetzen.*

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherige Kenntnisstand hinaus Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) – zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 194) – in Verbindung mit § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Behörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

(2) Bodendenkmäler
Der Planbereich ist Teil des seit dem 26.07.1994 in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals "Haus Rodenberg". Aus diesem Grund handelt es sich bei jedem Bodeneingriff um eine Veränderung des Bodendenkmals, unabhängig davon ob es beispielsweise eine Kellerausschachtung, Ausbruch von Fundamenten, Legung einer Versorgungsleitung oder Pflanzung eines Baumes betrifft. Jede Veränderung des Bodendenkmals benötigt eine denkmalpflegerische Erlaubnis, deren Erteilung abhängig ist von verschiedenen Faktoren, die im Benehmen mit dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93 75-0, Fax.: 02761 / 24 66) geprüft werden.
Sollten die Denkmalveränderungen erlaubnisfähig sein, wird die Erlaubnis in der Regel mit der Auflage verbunden werden, vor Beginn der Baumaßnahme eine sach- und fachgerechte Ausgrabung zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen.

Die Planungen sehen einen Neubau sowie eine Parkgestaltung mit Entsiegelung und Pflanzungen vor. Sollten diese *Planungen erlaubnisfähig* sein, würden sich die Auflagen voraussichtlich folgendermaßen differenzieren:

- Für den Neubau wäre eine sach- und fachgerechte Ausgrabung vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.
- Für die Parkgestaltung genügt *wahrscheinlich* eine baubegleitende Untersuchung, bei der von vornherein Stillstandzeiten für die Dokumentation der freigelegten archäologischen Spuren einzukalkulieren sind.

Beide Maßnahmen dürfen nur von Archäologen durchgeführt werden und sind spätestens vor der Baugenehmigung durch zu führen.

Die vorgenannten Flächen wurden im Änderungsplan als „Flächen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen" (Bodendenkmal) gekennzeichnet.

(3) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(4) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(5) Baumschutzsatzung

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

(6) Kampfmittelvorkommen

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(7) Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Entwässerungskonzept für die Neubebauung ist durch den Grundstückseigentümer im Rahmen des Kanalgenehmigungsverfahrens zu erstellen.

Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsableitung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten sind, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(8) Fluglärm

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB (A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Einzelschallergebnisse (Maximalpegel) kommen. Für die Neubebauung im Bebauungsplangebiet wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- zu treffen.

(9) Flugsicherung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Kontrollzone des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Innerhalb dieses Raumes werden vom Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede aus die Flugbewegungen überwacht.

(10) Pflanzenauswahlliste für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster

Zu diesem Bebauungsplan (Änderung Nr. 5) gehören folgende Gutachten:

- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 61/2-3, Lärmtechnische Untersuchung, Februar 2009
- FPG Heller + Kalka GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201, Januar 2009

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 19.2.2010 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 29.06.2010
Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3512 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Ap 201 - Ortskern Aplerbeck- zu ändern (Änderung Nr. 5) und die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung).

Dortmund, den
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.04.2008 bis 28.04.2008 stattgefunden.

Dortmund, den
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am beschlossen, das Verfahren zur Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 -Ortskern Aplerbeck- als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Ferner hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen in seiner Sitzung am nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 - Ortskern Aplerbeck- mit der Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den
Bereichsleiter

Dortmund, den
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 -Ortskern Aplerbeck- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.11.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 05.02.2010
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den Dortmunder Bekanntmachungen-Amtsblatt der Stadt-Nr. 19 vom 14.05.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplan Ap 201 -Ortskern Aplerbeck- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 30.06.2010
Bereichsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-Bekanntm/VO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 201 -Ortskern Aplerbeck- mit dem Beschluss des Rates vom 26.11.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntm/VO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 05.02.2010
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)

- 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 1,2 – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- OK – maximale Oberkante des Gebäudes OK Fertigfußboden EG (111,50 m über NN)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

- vorh. Baumbestand / zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- (E) – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (hier Bodendenkmal), wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs.4 BauO NRW)

- FD – Flachdach
- PD – Pultdach

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- (A) – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- ② – Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St – Stellplätze

Sonstige Darstellungen

- Gehwegüberfahrt
- vorh. Baumbestand / Baum entfällt
- vorh. Baumbestand / Baum fällt unter Baumschutzsatzung
- vorh. Baumbestand / Baum nicht zwingend zu erhalten
- Zu- und Ausfahrt

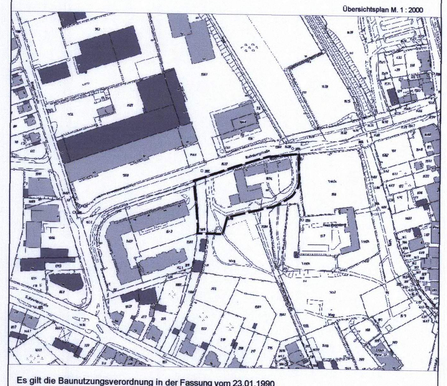
Bebauungsplan Ap 201 - Ortskern Aplerbeck - Änderung Nr. 5

Maßstab	Blatt	Geschäftsbereich
1:500	1	61/4

in einem Blatt

1. Austertigung

Übersichtsplan M. 1 : 2000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

Zu dieser Änderung Nr.5 des Bebauungsplanes Ap 201 gehört die Begründung vom 14.09.2009.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Satzungsplan