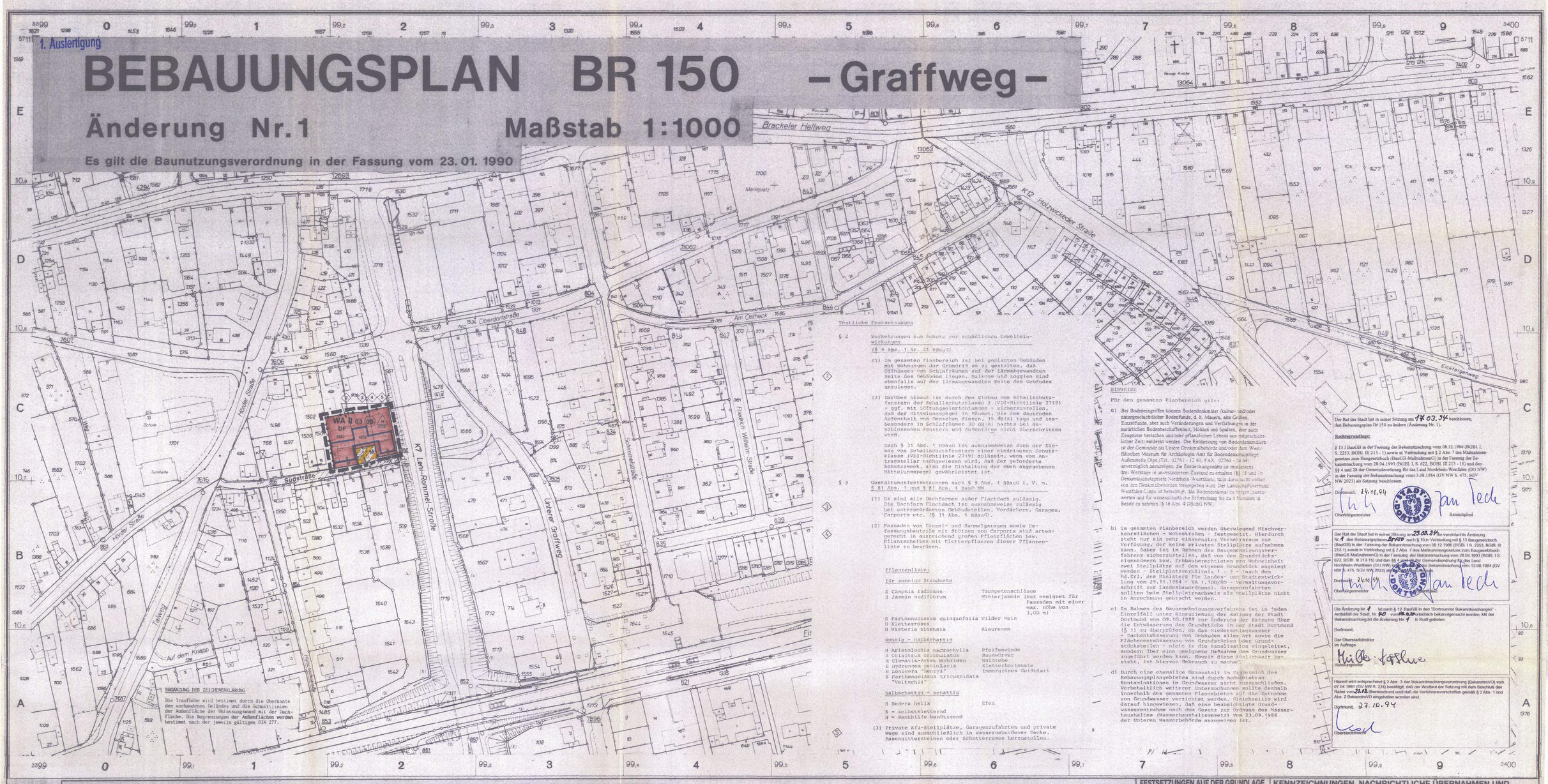
1. Auslertigung

BEBAUUNGSPLAN BR 150 – Graffweg –

Änderung Nr. 1

Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 01. 1990



Textliche Festsetzungen

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

(1) Im gesamten Planbereich ist bei geplanten Gebäuden mit Wohnungen der Grundriß so zu gestalten, daß Öffnungen von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Balkone und Loggien sind ebenfalls auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen.

(2) Darüber hinaus ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) – ggf. mit Lüftungseinrichtungen – sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, 35 dB(A) tags und insbesondere in Schlafräumen 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Außentüren nicht überschritten wird.

Nach § 31 Abs. 1 BBauG ist ausnahmsweise auch der Einbau von Schallschutzfenstern einer niedrigeren Schutzklasse (VDI-Richtlinie 2719) zulässig, wenn von Architekten nachgewiesen wird, daß der geforderte Schutzzweck, also die Einhaltung der oben angegebenen Mittelungspegel gewährleistet ist.

§ 3 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 81 Abs. 1 und § 81 Abs. 4 BauO NW

(1) Es sind alle Dachformen außer Flachdach zulässig. Die flachform Flachdach ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, Vordächern, Garagen, Carports etc. (§ 31 Abs. 1 BBauG).

(2) Fassaden von Einzel- und Sammelgaragen sowie Umfassungsbauteile mit Blitzen von Carports sind artengerecht in ausreichend großen Pflanzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Kletterpflanzen dieser Pflanzenliste zu begrünen.

Pflanzenliste:

für sonnige Standorte

S Campsis radicans	Trompetenschlinge
H Jasmin nudiflorum	Winterjasmin (nur geeignet für Fassaden mit einer max. Höhe von 3,00 m)
S Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
H Kletterrosen	
H Wisteria sinensis	Blauregen

sonnig – halbschattig

H Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
H Celastrus orbiculatus	Baumwürger
H Clematis-Arten Hybriden	Waldrebe
S Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
H Lonicera "henryi"	Immergrünes Geißblatt
S Parthenocissus tricuspidata "Veitschii"	

halbschattig – schattig

S Hedera helix	Efeu

S = selbstkletternd
H = Rankhilfe benötigend

(3) Private Kfz-Stellplätze, Garagenzufahrten und private Wege sind ausschließlich in wassergebundener Decke, Rasenfugensteinen oder Schotterrasen herzustellen.

HINWEIS:

Für den gesamten Planbereich gilt:

a) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, über auch Zeugnisse tierischen und oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 12 91, FAX. 02761 - 34 66) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls derjenige weder von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW.

b) Im gesamten Planbereich werden überwiegend Mischverkehrsflächen – Wohnstraßen – festgesetzt. Hierdurch steht nur ein sehr ohnenotes Verkehrsraum zur Verfügung, der keine privaten Stellplätze aufnehmen kann. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angelegt werden – Stellplatzverhältnis 1 : 2 – (nach dem Rd.Erl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1984 – VA 1.100/80 – Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung). Garagenzufahrten sollten beim Stellplatznachweis als Stellplätze nicht in Anrechnung gebracht werden.

c) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 09.10.1989 zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund (§ 1) zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser – Dachentwässerung von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung von Grundstücken über Grundstücksteilen – nicht in die kanalisation eingeleitet, sondern über eine geeignete Maßnahme dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit diese Möglichkeit besteht, ist hiervon Gebrauch zu machen.

d) Durch eine ehemalige Gasanstalt im Nahbereich des Bebauungsplangebietes sind durch hochgestinten Kontaminationen im Grundwasser nicht auszuschließen. Vorbeihilich weiterer Untersuchungen sollte deshalb innerhalb des gesamten Planbereiches auf die Entnahme von Grundwasser verzichtet werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß eine beabsichtigte Grundwasserentnahme nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 23.09.1986 der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.94 beschlossen, den Bebauungsplan Br 150 zu ändern (Änderung Nr. 1).

Rechtsgrundlage:

§ 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) sowie in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622, BGBl. III 213 - 15) und den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom13.08.1984 (GV NW S. 475, SGV NW 2023) als Satzung beschlossen.

Dortmund, 24.10.94

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.08.94 die vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 150 nach § 10 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) sowie in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S 622, BGBl. III 213-15) und den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475, SGV NW 2023) als Satzung beschlossen.

Dortmund, 24.10.94

Oberbürgermeister

Die Änderung Nr. 1 ist nach § 12 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt, Nr. 40 vom 28.10.94 – ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 in Kraft getreten.

Dortmund,

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 25.08.94 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, 27.10.94

Oberstadtdirektor

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

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

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
- (1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
- 1,6 Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 2,8 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
- 4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III – V Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH Höchstgrenze der Firsthöhe*
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.*
- OK Maximale Höhe baulicher Anlagen*

* Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)

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

- o Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienends Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Priv. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW Wirtschaftsweg
- F Fußweg
- R Radweg
- F+R Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang
- Verkehrsgrün
- P Parkfläche (öffentlich)
- P Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz A – Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene) B – Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg
- R+W Rad- und Wanderweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Sonstige Festsetzungen

- A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- A wie vor (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GTGa Gemeinschaftiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GMü Gem. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Änderungsbereich
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Zugehörigkeitskehaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitspfeile für Gemeinschaftseinrichtungen
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 26.06.1984 (GV NW S. 532)

- DF Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
- z.B. 38° – Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- V Verbeindsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- E Zu erhaltende Gebäude
- San Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- Q geplante Bäume

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Br 150

Änderung Nr. 1

Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 20.06.94

Flurkarte: 3 9910 N

Maßstab 1 : 1000