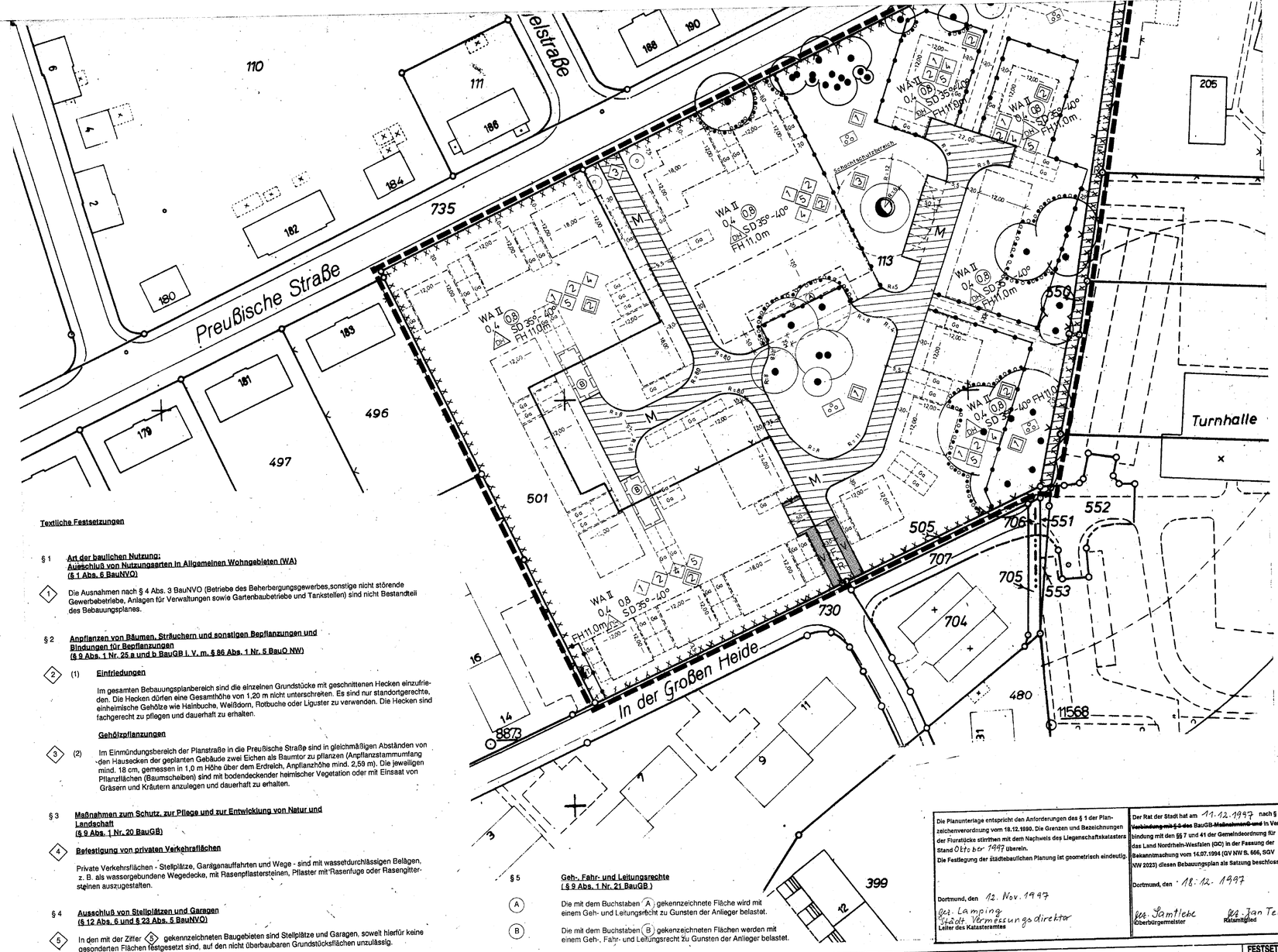


Textliche Festsetzungen

§ 1 **Art der baulichen Nutzung;**
Ausschluß von Nutzungsarten in Allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

(2) (1) **Einfriedungen**

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind die einzelnen Grundstücke mit geschnittenen Hecken einzufrieden. Die Hecken dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht unterschreiten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Gehölze wie Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche oder Liguster zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzpflanzungen

(3) (2) Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Preußische Straße sind in gleichmäßigen Abständen von den Hausecken der geplanten Gebäude zwei Eichen als Baumtor zu pflanzen (Anpflanzstammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,59 m). Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender heimischer Vegetation oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(4) **Befestigung von privaten Verkehrsflächen**

Private Verkehrsflächen - Stellplätze, Garagenauffahrten und Wege - sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. als wassergebundene Wegedecke, mit Rasenpflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen auszugestalten.

§ 4 **Ausschluß von Stellplätzen und Garagen**
(§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(5) In den mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Garagen, soweit hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

(A) Die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet.

(B) Die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Bergschadenssicherung

Beim Bergamt Recklinghausen, Reitzensteinstraße 28 - 30, 45657 Recklinghausen, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

B. **Altlastenbereiche (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Bodenverunreinigungen

(1) Im Bereich von **öffentlichen Grünflächen** ist eine mind. 0,5 m starke Übererdung mit sauberem und bindigem Bodenmaterial vorzusehen. Die Auffüllung von Bodenmaterial um die Baumscheiben herum hat mindestens 0,35 m zu betragen. Ggf. erforderliche Detaillösungen (Handschachtung etc.) im Umfeld der Baumscheiben sind nur in Abstimmung mit dem städt. Grünflächen- und Umweltamt zu entwickeln.

Nach erfolgter Sanierung sind die vorgenannten Hinweise als gegenstandslos anzusehen.

(2) Die vorgesehene städtebauliche Nutzung als Wohngebiet ist aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen nur nach Durchführung folgender **Sanierungsmaßnahmen** möglich:

Die Auffüllungen im **Bereich der Wohnbauflächen** (private Bauflächen und Hausgärten) sind wegen der höher anzusetzenden hygienischen Bewertungsmaßstäbe bis auf den gewachsenen sauberen Boden auszutauschen. Die Auskofferungssohlen sind durch einen Gutachter abzunehmen. Gebäudegründungssohlen sind dabei nochmals (mittels Vor-Ort-Messung) auf etwaige Methanausgasungen zu überprüfen. Die gutachterliche Dokumentation über die vollständige Beseitigung der Auffüllungen sowie die Befunde der Methanmessungen sind dem Umweltamt vorzulegen. Im Bereich der nicht überbauten Flächen ist eine Auffüllung mit sauberem, nicht belastetem Bodenmaterial (Löß/-lehm) vorzunehmen. Recycling-Material oder schadstoffhaltiges Gesteinsmaterial darf grundsätzlich keine Verwendung finden.

Nach erfolgter Sanierung sind die Hinweise für den Bereich der Wohnbauflächen sowie die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hierfür als gegenstandslos anzusehen.

(3) **Mögliche Ausgasungen**

Im Plangebiet befindet sich der dauerstandsicher verfüllte Schacht Minister Stein 3
(Koordinaten des Schachtmittelpunktes : R = 26 03 480,88 H = 57 14 246,16).
Der **Schachtschutzbereich** - Schlagkreis um den Schachtmittelpunkt - hat aufgrund von möglichen Ausgasungen einen Radius von r = 12,0 m. innerhalb des Schachtschutzbereiches ist die **Errichtung baulicher Anlagen** (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) aller Art nur nach entsprechender gutachterlicher **Stellungnahme** eines von der Bergbehörde anerkannten Sachverständigen möglich, beispielsweise von der Deutschen Montan Technologie (DMT) - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Prüfstelle für Grubenbewetterung, Franz-Fischer-Weg 61, 45307 Essen. Die in dem Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt genehmigen zu lassen.

Sämtliche **Ver- und Entsorgungsleitungen, die den Schachtschutzbereich durchlaufen,** sind in diesem Bereich zur Vermeidung von Bereichsverschleppungen gasundurchlässig auszuführen (seitliche Gasmigration). Beispielsweise sollten die Leitungen nicht in einem Sandbett, sondern in stabilen Kunststoffrohren verlegt werden, die entsprechend abgedichtet werden können. Sofern bei den Aushubarbeiten Reste von Bauwerken, flächige Betonfundamente, insbesondere Rohre oder auch noch weitere Reste von Schachtanschlüssen (z. B. Rohrkanäle, Wetterkanäle) aufgefunden werden, die eine seitliche Migration von Gasen ermöglichen, sind diese entweder zu beseitigen oder gasdicht zu verfüllen und gegen Bereichsverschleppungen abzudichten. In Zweifelsfällen kann die vorgenannte Prüfstelle zu Rate gezogen werden.

Zusätzlich sollte bei **Bauvorhaben im Bereich der Schachtsäule** die **Standsicherheit** des Ringraumes beachtet werden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Oktober 1997 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 12. Nov. 1997
gez. Lamping
Städt. Vermessungsdirektor
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1997 nach § 10 in Verbindung mit § 2 des BauGB-Maßnahmengesetz und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 18. 12. 1997
gez. Samtlebe — gez. Jan Tech
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen G in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 23 vom 05.06.98 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.06.98
gez. Rohr
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GV NW 1981, S. 224) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan mit dem Beschluß des Rates vom 11.12.1997 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 05.06.98
i.V.
gez. Schäfer
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 § 1 – § 11 Bau NVO)

- 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 Bau NVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
- (,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 Traufe 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 Gebäudeoberfläche, 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
- Δ — Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- Δ — Nur Einzelhäuser zulässig
- Δ — Nur Doppelhäuser zulässig
- Δ — Nur Hausgruppen zulässig
- Δ — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Δ — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Δ — Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudeseiten 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
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW — Wirtschaftsweg
- F — Fußweg
- R — Radweg
- F+R — Rad- und Radweg
- P — Parkfläche (öffentlich)
- P — Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

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. 25 b 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
- 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 — Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GMü — Gem. Mülleimer (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GKSp — Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 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.
- Zugehörigkeitsstraßen für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsstraßen 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)
- A — Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (A) gekennzeichneten Grundstücksflächen, die aufgrund des Eingriffs aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.
  (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 8, Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes § 8a Abs.1)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 332))

- 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 denen Bebauung besondere Vorkehrungen oder besonders 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 Altlasten 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
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- V — Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- E — Erhaltenswerte Bausubstanz
- San — Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- geplante Bäume
- Versetzregler
- Verfüllter Schacht Minister Stein 3 Preußische Straße
  Schachtkoordinaten
  R = 26 03 480,88
  H = 57 14 246,16

STADT DORTMUND

Bebauungsplan EV 132

in 1 **Blatt**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 31.10.1997

Maßstab 1 : 500