Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide - Änderung Nr. 3

Teil I
Textliche Festsetzungen

§ 1 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

⟨1⟩ In dem mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebiet ist in einem Einzelhaus die Errichtung einer 2. Wohneinheit zulässig, wenn hierfür auf dem Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen wird. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit unzulässig.

§ 2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(A) Die Ver- und Entsorger, Anlieger und Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(B)(C) Die Anlieger und Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit den Buchstaben (B) und (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher baulichen Anlage freizuhalten.

§ 3 Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NW)
Innerhalb des Änderungsbereichs sind unselbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m zulässig.

§ 4 Festsetzung der Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Für das geplanten Reine Wohngebiet werden maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugshöhe für die maximale Traufhöhe ist das vorhandene Gelände. Die Geländehöhen sind dem Änderungsplan zu entnehmen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB/ § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

§ 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen ist gem. § 51a LWG durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln, abzuleiten und zur Versickerung zu bringen (Arbeitsblatt DWA-A138). Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

(B) Das Niederschlagswasser ist innerhalb der mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Belastungsfläche abzuleiten.

(C) Die mit dem Buchstaben (C) gekennzeichnete Sammelrigole ist als Gemeinschaftsanlage zu erstellen und von den späteren Eigentümern dauerhaft zu warten.

Es ist zu gewährleisten, dass die geplante Versickerungsanlage (Sohle des Rigolengrabens) den nach den einschlägigen Regeln der Technik erforderlichen Abstand zum Grundwasserspiegel einhält.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

⟨2⟩ In der mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Fläche ist die Eingrünung zum südlichen Landschaftsraum zu sichern. Falls die derzeit vorhandenen Nadelgehölze entfernt werden, ist eine Laubholzhecke mit einer Endhöhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innenliegend zur Hecke zur Verwendung kommen.

§ 8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

⟨3⟩ In der mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Fläche sind die in den Änderungsbereich hineinreichenden Kronenbereiche der Laubbäume, die auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehen, zu erhalten.

§ 9 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unterirdisch zu führen.

§ 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festschreibung von Innenschallpegeln

In dem Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimission durch den Kfz-Verkehr (Wittbräucker Straße) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur soweit 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 allegemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
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 Bau ONW 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. Dieser Nachweis ist vom Bauherrn zu erbringen.

§ 11 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Für den gesamten Änderungsbereich gilt:

Doppelhäuser
Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen. Zudem müssen die vordere Bauflucht, Sockelausbildung und Fassadenmaterialien einheitlich gestaltet sein.

Dachgauben/Dacheinschnitte/Dachaufbauten
Die gesamte Länge aller Dachgauben/Dacheinschnitte/Dachaufbauten eines Einzelhauses und einer Doppelhaushälfte darf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Zweigeschossige Gauben und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind unzulässig.

Einfriedungen
Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Holzflechtzäune) zum Zwecke des Sichtschutzes sind im Planbereich nur an Terrassen zulässig. Hier dürfen sie maximal 4 m lang und 2 m hoch sein, gemessen von der hinteren Gebäudekante. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Einfriedungen unzulässig.

Stützmauern
Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen nur in Form von Naturstein- oder Trockenmauern oder Gabionen zulässig. Stützmauern, die von Laubholzhecken verdeckt werden, dürfen ausnahmsweise aus Beton erstellt werden. Stützmauern sind nur innerhalb der Privatgrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Nachbargrenze der an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke einhalten. Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 0,80 m.

Teil II
Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(3) 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.

(4) Baumschutz

Soweit 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.

(5) Private PKW-Stellplätze

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für eine 2. Wohneinheit je ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(6) Artenschutz

Eine Baufeldreifmachung darf in den Wintermonaten nicht vor Anfang Dezember und bis spätestens Ende Januar erfolgen. Die zu fällenden Bäume sind zuvor auf das Vorkommen von Höhlen zu kontrollieren und gegebenenfalls vorhandene Individuen planungsrelevanter Arten fachgerecht zu bergen.
Konkrete Ausführungen können dem Artenschutzrechtlichen Beitrag entnommen werden.

(7) Entwässerung

Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlags-wasserversickerung über ein Rigolensystem (gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz WHG) ist bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen und im Rahmen des Bauantrags-verfahren nachzuweisen. Die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

(8) Anschlussverpflichtung

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Schmutzwasser an die vorhandene städtische Druckrohrleitung (Wittbräucker Straße) anzuschließen.
Das Schmutzwasser ist durch Pumpenanlagen dem städtischen System zuzuführen.

(9) Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnlicheVerfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

(10) Methangas

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

(11) Bergrechtliches Erlaubnisfeld

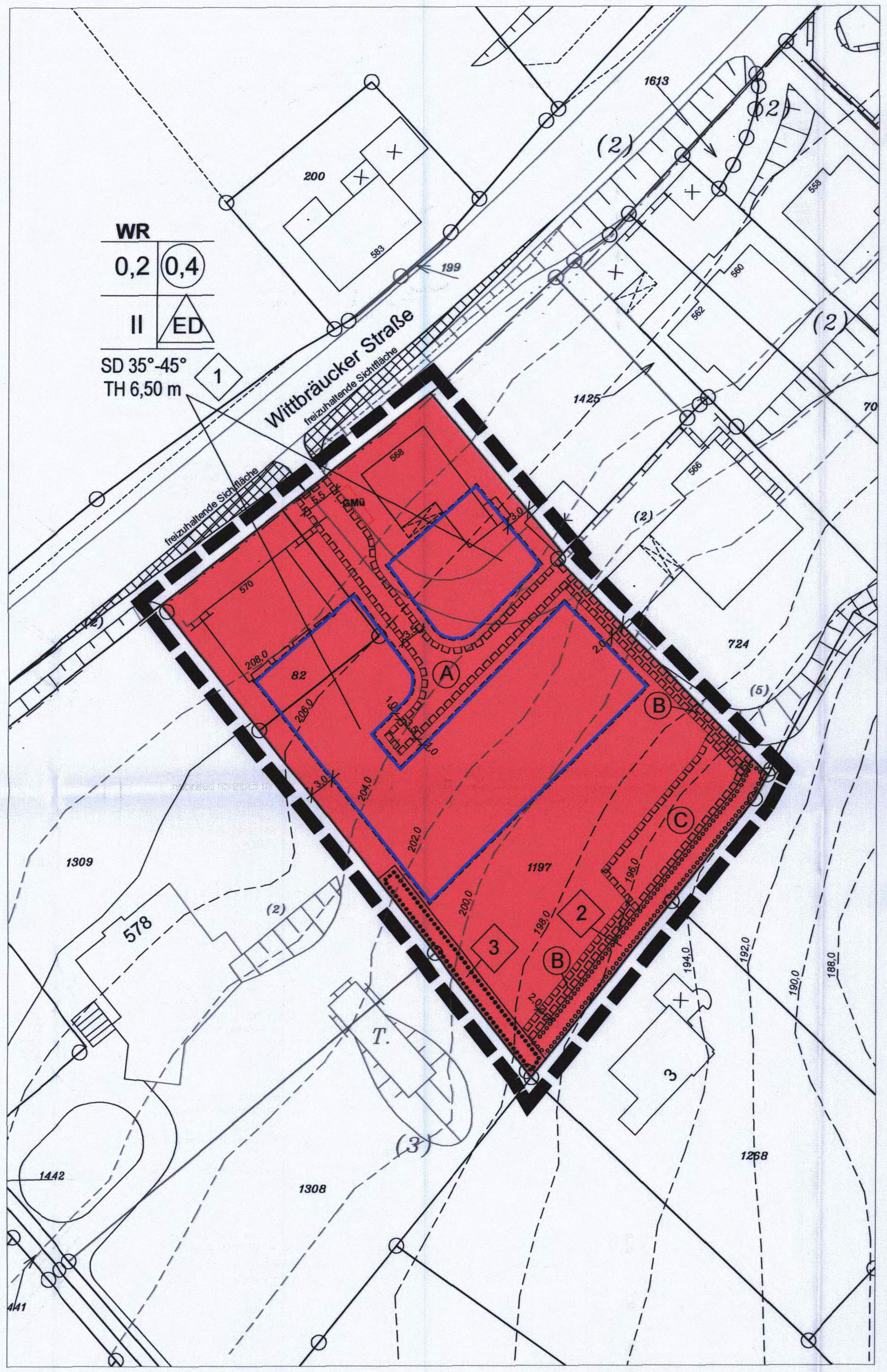
Der räumliche Geltungsbereich der Änd. 3 des B-Planes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Ruhr" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

(12) Überflutung

Damit Überflutungen der Neubauhäuser bei Starkregenereignissen vermieden werden, sind technische Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, das Oberflächenwasser in die Wohngebäude eindringen kann.
Alternativ sind die Gebäudeöffnungen mindestens 10 - 15 cm über der zukünftigen oder der anstehenden Geländehöhen anzuordnen.
Des Weiteren ist die Querneigung der Straße (Privatstraße) so auszubilden, dass die Neigung gegen den Hang gerichtet ist.

(13) Anbindung an das Plangebiet

Die genaue Gestaltung und Ausbildung der Zufahrt ist im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis mit Straßen.NRW. (Regionalniederlassung Ruhr) zu regeln.
Im Einmündungsbereich zur Landesstraße sind die erforderlichen Sichtflächen dauerhaft freizuhalten. Der hier vorhandene Bewuchs ist zu entfernen.



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 06/13 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 22.07.13

[Unterschrift] Leiter des Katasteramtes
Buddenbrock
Städt. Obervermessungsrat
[Stempel: Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt]

~~Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / 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) beschlossen, den Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide - zu ändern (Änderung Nr. 3).~~

~~Dortmund, den~~

~~Oberbürgermeister Ratsmitglied~~

~~Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - für die Dauer von einem Monat auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).~~

~~Dortmund, den~~

~~Oberbürgermeister Ratsmitglied~~

~~Der Entwurf der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.~~

~~Dortmund, den~~

~~Bereichsleiter~~

Der Rat der Stadt hat am 18.07.13 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) die Änderung Nr.3 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 2.. .. 2013 [Stempel: Stadt Dortmund]

[Unterschrift] Oberbürgermeister [Unterschrift] Ratsmitglied
Buringer
Städt. Oberamtsrätin

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung vom kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - mit dem Beschluss des Rates vom 18.07.2013 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 2.. .. 2013 [Stempel: Stadt Dortmund]

[Unterschrift] Oberbürgermeister
Buringer
Städt. Oberamtsrätin

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 32 vom 09.08.13 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 15. Aug. 2013

[Unterschrift: Nidopptlmann] Bereichsleiterin

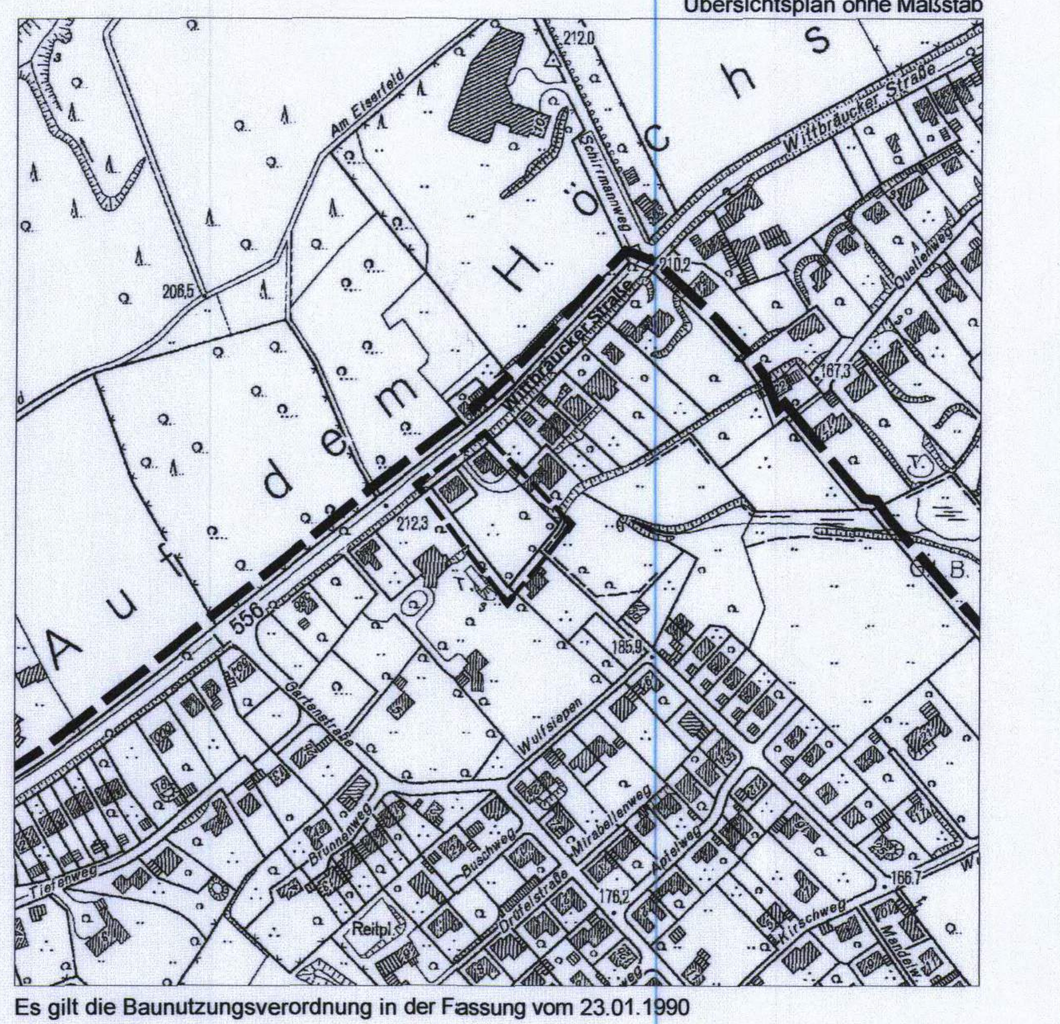
Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide - Änderung Nr. 3

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1:500	in einem Blatt	61/4	10.06.2013

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 10.06.2013
Anlagen zur Bebauungsplanänderung:

Artenschutzrechtlicher Beitrag zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung,
Herbstreit Landschaftsarchitekten, Bochum August 2010
Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie ergänzende Stellungnahme,
Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke September 2010 / Januar 2011

Übersichtsplan ohne Maßstab



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S. 2414 / FNA 213-1) 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)

WR	Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,2	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
(0,4)	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
II	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die jeweilige vorhandene Geländehöhe

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

— — · —	Baugrenze § 23 BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

⟨1⟩ Textliche Festsetzung

(A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (unterirdisch) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GMü Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Gemeinschaftsmüllanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der BauO für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995)

SD	Satteldach
35°-45°	Dachneigung Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— — — —	Höhenlinie
198,0 m	Geländehöhe über NHN
⊠	Sichtflächen