Begründung

zur

Änderung Nr. 1

des
Bebauungsplanes

Hö 252 PHOENIX See,
Teilbereich B -Nordufer-

- Satzungsfassung -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

4. Inhalt der Änderung

5. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

6. Gutachten

7. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht dem ca. 30 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer-.
Er grenzt unmittelbar südlich an die Weingartenstraße und die Straße Am Remberg an. Westlich wird der Änderungsbereich von der Faßstraße und östlich von der Kohlensiepenstraße, der Meinbergstraße und der Bundesstraße 236 begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze folgt der Böschungsoberkante der parallel zum nördlichen Seeufer des PHOENIX Sees verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer- wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung Planungsrecht für die auf der Nordseite des PHOENIX See vorhandene und geplante Wohnbebauung geschaffen. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt über die „PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft“.

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden zur geleiteten Gebietsentwicklung und Gestaltung der Gebäude detaillierte planungsrechtliche und gestalterische Regelungen für mehrere Hundert Bauvorhaben festgelegt. Seit der Rechtskraft und Offenlegung der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind bereits zahlreiche Bauvorhaben realisiert worden und weitere konkret in Planung. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Präzisierung der öffentlich rechtlichen Bebauungsplanfestsetzungen zur Harmonisierung mit den über den Grundstückskaufvertrag bestehenden privatrechtlich bindenden Vorgaben der ‚Gestaltungsregeln’ erforderlich wurde. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Offenlegung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes im Planwerk vorgenommen.

Im Weiteren sind aufgrund von spezifischen Grundstücksgegebenheiten (z. B. atypische Grundstückszuschnitte, topografische Situation) oder Erfordernissen von besonderen Bauvorhaben (Gemeinschaftswohnprojekt, Kindertagesstätte) Anpassungen des Planungsrechtes sowohl textlich als auch grafisch notwendig.

4. Inhalt der Änderung

Als Ergänzung zum Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer- wurden privatrechtlich verbindliche „Gestaltleitlinien“ erarbeitet. Sie erläutern im ersten Teil (‚Leitfaden’) allgemeinverständlich die für die Bebauung städtebaulich und architektonisch maßgeblichen Zielvorgaben, um den Bauherren ein Gefühl für das gesamte Baugebiet und die gestalterisch erforderlichen Regelungen zu vermitteln. Im zweiten Teil der „Gestaltleitlinien“ werden mit den sog. ‚Gestaltungsregeln’ über Bild und Text verbindlich fixierte Vorgaben für die Wohngebäude in den verschiedenen Baufeldern definiert. Die ‚Gestaltungsregeln’ sind verbindlicher Bestandteil der privaten Kaufverträge. In den ‚Gestaltungsregeln’ sind u. a. die maximale Gebäudebreite, die Gebäudehöhen oder auch Angaben zur Dachform und der Zulässigkeit von Materialien enthalten. Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass ein zusammenhängendes geleitetes Erscheinungsbild entsteht und möglichst viele Sichtbezüge zum PHOENIX See bestehen.

Mit den beabsichtigten textlichen und grafischen Änderungen werden vorhandene rechtliche Differenzen zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht aufgehoben und neben der Erleichterung von Bebauungsmöglichkeiten insbesondere auch Präzisierungen vorgenommen, sodass unterschiedliche Betrachtungsweisen ausgeschlossen sind.

Im Weiteren sind Präzisierungen vorgenommen worden bzgl. des freizuhaltenden Bereiches

(§ 10), Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 11) und auch den gestalterischen Regelungen (§ 15). Um städtebaulich nicht vertretbare zusätzliche Attikageschosse zu unterbinden, wurden darüber hinaus in § 1 zusätzlich Attikageschosse ausgeschlossen und in § 3 die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen begrenzt, um ansonsten mögliche Kleinwohnungen mit dadurch entstehendem, nicht erwünschten Zusatzverkehr zu unterbinden. Um die Dämmung gemäß den gestiegenen energetischen Anforderungen herstellen zu können, ist die darüber hinaus in § 1 die maximale Attikahöhe in einzelnen Baufeldern für Flachdächer um 0,5 m erhöht worden.

Die Änderung Nr. 1 umfasst die nachfolgenden textlichen Änderungen.
Zur transparenteren Darstellung ist der Änderungstext den bisherigen textlichen Festsetzungen gegenübergestellt. Es werden die gesamten Änderungen gegenüber dem Satzungsplan (Rechtskraft 30.07.2010) aufgeführt. Die Ergänzungen beinhalten somit die Änderungen der ersten und der zweiten Offenlegung. Sie sind in der Schriftform „Fett und Kursiv“ aufgeführt. Wegfallende Texte werden „durchgestrichen“ dargestellt.

Textliche Festsetzungen

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
§ 1 Art der baulichen Nutzung	§ 1 Art ***und Maß*** der baulichen Nutzung
1.2 Nach § 1 Abs. BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1-8.3, 9, 10, 11und 12 (WA 1-2, WA 4,WA 6-12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind die in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebenanlagen einzubindenden Solaranlagen.	1.2 Nach § 1 Abs. BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1-8.3, 9, 10, 11und 12 (WA 1-2, WA 4,WA 6-12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig. ~~Davon ausgenommen sind die in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebenanlagen einzubindenden Solaranlagen.~~
	Neu eingefügt unter ***1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.***
	Neu eingefügt unter ***1.5 Sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 9 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 9, WA 10) Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.***
§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m zulässig.	2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen ***und Altanen*** die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	zulässig. ***In den Baugebieten WA 7 und WA 8.2 ist straßenseitig bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altane bis max. 1,0 m zulässig.***
2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Geschoss seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.	2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Geschoss seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. ***Das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein. Der seeseitige Vorsprung im ersten bzw. zweiten Geschoss muss mindesten 2/3 der Fassaden-/ Gebäudebreite betragen***
	Neu eingefügt unter ***2.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C2, C3 und D geplanten Gebäude müssen seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.***
2.3 Im den mit **Raute 1** gekennzeichneten Bereichen ist ab dem untersten Geschoss bei jedem darüber liegenden Geschoss eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und muss sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.	***2.4 Abweichend von 2.2 ist*** in dem mit **Raute 1** gekennzeichneten ***WA 12*** ~~Bereichen ist~~ ab dem untersten Geschoss bei jedem darüber liegenden Geschoss eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und ~~muss~~ sich über die gesamte Gebäudebreite mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. ***Das nicht zurück springende Bauteil muss ungeteilt sein***.
Aus den ehemaligen Nummer 2.4 - 2.6 werden aufgrund des neu eingefügten Absatzes die Nummern ***2.5*** - ***2.7***.	
2.8 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dürfen eine maximale Gebäudebreite von 16 m nicht überschreiten.	2.8 ~~Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dürfen eine maximale Gebäudebreite von 16 m nicht überschreiten.~~ ***Die Gebäudebreite darf auf der der Erschließungsstraße zugeordneten Gebäudeseite je Grundstück folgendes Maß nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudehülle. Dachüberstände und Regenrinnen bleiben unberücksichtigt.***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	Baugebiet — maximale Gebäudebreite ***- WA 6, WA 7 — 8,0 m*** ***- WA 8 — 12,0 m*** ***- WA 8.1- WA 8.3 — 10,0 m*** ***Bei Erwerb/Zusammenlegung von aneinander angrenzenden Baugrundstücken mit mindesten zwei Sichtachsen kann unter der Maßgabe, dass die im B-Plan eingetragenen Sichtachsen freigehalten und nicht überbaut werden, als Ausnahme eine Gebäudebreite von maximal 16,0 m für das auf diesem Grundstück geplante Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder katasterlich zu einem Grundstück dauerhaft zu vereinen.***
§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 12 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten und im WA 11 bei Gebäuden mit einer Grundflächen von 16 x 16 m maximal sieben Wohneinheiten, bei Gebäuden mit einer Grundfläche von 14 x 14 m maximal fünf Wohneinheiten zulässig.	§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA ~~12~~ ***11*** sind je Wohngebäude maximal ~~acht~~ ***sieben*** Wohneinheiten und im WA ~~11~~ ***12*** ~~bei Gebäuden mit einer Grundflächen von 16 x 16 m maximal sieben Wohneinheiten, bei Gebäuden mit einer Grundfläche von 14 x 14 m~~ maximal ~~fünf~~ ***acht*** Wohneinheiten zulässig.
§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze	§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze
4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Weingartenstraße, Am Remberg, Kohlensiepenstraße, Meinbergstraße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend sind in den an die Straßen Seeblick, Seehöhe und Seehang angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.	4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Weingartenstraße, Am Remberg, Kohlensiepenstraße, Meinbergstraße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend sind in den an die Straßen Seeblick, Seehöhe und Seehang angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. ***Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.***
4.4 Ebenfalls Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen ist unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen), Planstraße C1 und C2 (Seeblick), Planstraße C3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) ausschließlich die Anlage von Stellplätzen (keine Carports) zulässig.	4.4 ~~Ebenfalls~~ Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen ~~ist~~ ***können*** unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen) ***pro Grundstück maximal 2 Stellplätze oder 50% der Grundstücksbreite für Senkrechtstellplätze (keine Carports und Garagen) genutzt werden Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für alle Grundstücke ein einheitlicher Bautyp erstellt und mit veräußert wird. Auf der nördlichen***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	Straßenseite der Planstraße C1 ***(Seeblick),*** und C2 ***(Seehöhe),*** Planstraße C3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) ***können je Grundstück maximal vier Stellplätze*** (keine Carports ***und Garagen)*** ~~zulässig~~ errichtet werden.
§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **C** gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.	7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **C** ~~gekennzeichneten~~ ***festgesetzten*** Flächen mit einem Geh- **(G)**, Fahr- **(F)** und ***Leitungsrecht ((L) unterirdisch)*** zu belasten.
§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 5,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 1,0 m über der Oberkante des Geländes freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen.	10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 5,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von ***> 99 c***m über der Oberkante des ***abschließend fertig gestellten*** Geländes ***(Aufbereitungsebene zzgl. 0,5 m)*** freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. ***Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenzen heranrücken und lösen bis 15cm OK fertig gestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.***
10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6 und WA 8.1,) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 1,0 m über der Oberkante des Geländes freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen.	10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6 und WA 8.1,) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von ***> 99 c***m über der Oberkante des ***abschließend fertig gestellten*** Geländes ***(Aufbereitungsebene zzgl. 0,5 m)*** freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. ***Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenzen heranrücken und lösen bis 15cm OK fertig gestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.***
§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer / Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial	11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer / Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
mit einer Mindesthöhe von 0,5 m aufzubringen. Eine Verringerung des Querschnitts der bereits in der Aufbereitungsebene eingebauten Drainageschicht ist nur zulässig, wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.	mit einer Mindesthöhe von 0,5 m aufzubringen. Eine ~~Verringerung des Querschnitts der bereits in der Aufbereitungsebene eingebauten Drainageschicht ist nur zulässig, wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.~~
11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie.	11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie. ***Im WA 4 sind hiervon abweichend Stützmauern bis < 1,0 m und Aufschüttungen zulässig.***
11.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Tiefgaragen sind die auf den Privatgrundstücken gelegenen Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden. Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.	11.4 ~~Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Tiefgaragen sind die auf den Privatgrundstücken gelegenen.~~ ***In den freizuhaltenden Bereichen, im Bauwich sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind die*** Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden***. Aufschüttungen sind nicht zulässig.*** Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können ***und die Sichtbezüge zum See nicht beeinträchtigt werden. Abgrabungen in den Böschungen sowie in diesem Zusammenhang entstehende Stützmauern müssen die in der folgenden Darstellung beispielhaft angegebenen Maßverhältnisse einhalten.*** Skizze s. Änderungsplan ***Darüber hinaus sind über den Hauptbaukörper hinausgehende Eingriffe in der Drainageschicht nur zulässig,*** ~~und~~ wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen ***ingenieurtechnisch*** berücksichtigt ***und bei der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen*** werden.

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
§ 15 Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung	§ 15 Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung
15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12) sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind als ergänzende Materialien Naturstein, Metall, Faserzement und Sichtbeton zulässig.	15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12) sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel, ***Naturstein, Sichtbeton*** oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der ~~jeweiligen~~ **gesamten** Fassadenfläche sind als ergänzende Materialien ~~Naturstein,~~ Metall ***und*** Faserzement ~~und Sichtbeton~~ zulässig.
15.6 Einfriedungen In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedigung der privaten Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Schnitthecken in einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist mit Ausnahme der mit Raute 4 festgesetzten Hecken eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.	15.6 Einfriedungen In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedigung der privaten Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Schnitthecken in einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist mit Ausnahme der mit Raute 4 festgesetzten Hecken eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. ***Im WA 4 bilden die gem. § 11.3 zulässigen Höhen den Bezugspunkt.*** Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.
15.8. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden.	15.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. ***Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um max. 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage max. 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.***
15.9 Dacheindeckungen Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in den folgenden Farbtönen herzustellen: - Grautönen (RAL 7012 Basaltgrau und RAL7016 Anthrazitgrau) - Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)	15.9 Dacheindeckungen Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in den folgenden Farbtönen herzustellen: - Grautöne~~n~~ (RAL 7012 Basaltgrau und RAL7016 Anthrazitgrau) - Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
- Rottöne (RAL 8004 und RAL 8012 Rotbraun) Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer sowie glasierte Ziegel sind unzulässig. Bituminierte Dachoberflächen sind mit einer Kiesschicht zu versehen. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind zulässig.	- Rottöne (RAL 8004 und RAL 8012 Rotbraun) Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer sowie glasierte Ziegel sind unzulässig. Bituminierte Dachoberflächen ***und Folienabdeckungen*** sind mit einer Kiesschicht zu versehen. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind zulässig.
15.10 Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,3 m zulässig.	15.10 Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,3 m zulässig. ***Abweichend hiervon kann seeseitig der Dachüberstand maximal 0,8 m betragen. Stadtvillen (Haustyp G gemäß Gestaltungsregeln) können seeseitig einen Dachüberstand von maximal 1,2 m und seitlich von maximal 0,6 m aufweisen.***
15.12 Dächer Gegeneinander versetzte und geneigte Dachflächen gelten als Pultdach. In diesem Fall kann eine Traufe seeseitig ausgebildet werden. Sonstige Pultdächer öffnen sich mit dem First in Richtung des PHOENIX Sees.	15.12 Dächer Gegeneinander versetzte und geneigte Dachflächen gelten als Pultdach. In diesem Fall kann eine Traufe seeseitig ausgebildet werden. Sonstige Pultdächer öffnen sich mit dem First in Richtung des PHOENIX Sees ***(vgl. auch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan)***.
Hinweise	
9 Schutz vor drückendem Wasser Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Um die aufstauende Wirkung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen auf den Sickerwasserfluss zu verringern, sind gemäß Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH/ Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, Maßnahmen wie Drainageableitungen einzuplanen, die das Sickerwasser aus der Drainageschicht um die Gebäude oder die anderen baulichen Anlagen herumleiten und erneut der Drainageschicht zuführen.	9 Schutz vor drückendem Wasser ***Im Baugebiet steht Schichtenwasser oberflächennah an. Daher sollten die unter Flur liegenden Gebäudeteile gegen drückendes und zeitweise anstehendes Schichtenwasser abgedichtet werden ('Weisse Wanne'-Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus wasserdichtem Beton).*** Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Um die aufstauende Wirkung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen auf den Sickerwasserfluss zu verringern, sind gemäß Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH/ Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, Maßnahmen wie Drainageableitungen einzuplanen, die das Sickerwasser aus der Drainageschicht um die Gebäude oder die anderen baulichen Anlagen herumleiten und erneut der Drainageschicht zuführen. ***Hinweise dazu finden sich auf einem gesonderten Informationsblatt des Tiefbauamtes auf der Internetseite ‚www.tiefbauamt.dortmund.de' unter ‚downloads'.***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
14 Kampfmittelräumdienst Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.	14 Kampfmittelräumdienst Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. ~~Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen~~***. 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.***

Folgende grafische Änderungen sind erfolgt:

a) Südlich der an die Straße Am Remberg angrenzenden Bestandsbebauung wird im WA 5 für ein vorhandenes, zurzeit gewerblich genutztes Gebäude ein Baufeld festgesetzt, um eine Umnutzung oder einen Neubau für Wohnzwecke zu ermöglichen. Im Weiteren entfällt die westlich von Planstraße C1 (Seeblick) festgesetzte Trafostation. Die nördlich gelegene Trafostation wird geringfügig nach Süden verschoben.

b) Zur Realisierung des im Baufeld WA 9 als ‘Stadtvilla’ geplanten Einzelhauses wird die Traufe angehoben auf maximal 9,0 m. Um die damit verbundene Flachdachform zu sichern, wird ausschließlich das Flachdach als Dachform zugelassen.

c) Nördlich an die Planstraße C2 (Seehöhe) angrenzend wird im WA 9 die überbaubare Fläche geringfügig nach Osten verschoben, um das unmittelbar angrenzend geplante Neubauvorhaben zu optimieren. Die Dachform wir als Flachdach festgesetzt.

d) In den Baufeldern WA 11 (Bautyp ‘Stadtvilla’) werden die Baufelder von 14,0 m x 14,0 m auf 14,0 m (seeseitig) x 16,0 m vergrößert und zur besseren Nutzung der Freiflächen geringfügig auf den Grundstücken verschoben. Um den in den Gestaltregeln festgelegten Bautyp ‘Stadtvilla’ zu sichern, werden zusätzliche Staffel- bzw. Attikageschosse unterbunden und als Dachform ausschließlich das Flachdach zugelassen.

e) Im Baufeld WA 9 entfällt die bisher festgesetzte Trafostation, da ein anderer Standort außerhalb des Plangebietes dafür festgelegt wurde.

f) In Planstraße D (Seeweg) wird das südöstlich der Wendeanlage festgesetzte Baufeld zur besseren Nutzung des Grundstückes geringfügig nach Süden verschoben.

g) Südlich von der Planstraße A (An den Mühlenteichen) ist der Bau von sogenannten Energie Plus Häusern beabsichtigt. Hierfür werden die Baufelder in ihrer Lage und Größe angepasst und der öffentliche Fußweg geringfügig nach Osten verschoben. Um die Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich einer flexibleren Gestaltung der Dachform zu erhöhen, entfällt die für das Pultdach festgelegte maximale Dachneigung zugunsten einer die Bauvorhaben in der Höhe begrenzenden Firsthöhe von max. 9,5 m.

h) Südlich der Weingartenstraße wird in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die überbaubare Fläche nach Süden vergrößert, um die auf der Fläche geplante und hinsichtlich ihrer Raumerfordernisse konkretisierte Kindertagesstätte realisieren zu können. Die Nutzung wird gleichzeitig für eine Kindertagesstätte ergänzt. Im Weiteren entfällt die bisher festgesetzte offene Bauweise, um einen Anbau an das westlich grenzständig stehende Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die Höhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, um den Straßenraum angemessen räumlich fassen zu können. Gleichzeitig wird mit der neu eingefügten Höhenbegrenzung sichergestellt, dass entsprechend den lufthygienischen Empfehlungen gegenüber dem III - IV geschossigen Gebäudebestand nur eine deutlich niedrigere Bebauung möglich ist.

i) Im Baufeld WA 4 ist die Errichtung eines barrierefrei geplanten Gemeinschaftswohnprojektes mit 37 Wohnungen geplant. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße Am Remberg und ergänzend durch oberirdische Stellplätze nördlich der Straße An den Emscherauen nachgewiesen. Aufgrund der zwischen den Baukörpern durchgängig erforderlichen Barrierefreiheit sind innen liegende Laubengänge zur Erschließung sowie zentral gelegene Fahrstühle eingeplant. Ergänzt wird das Vorhaben durch ein separat stehendes Gemeinschaftshaus im Innenbereich der Anlage.
Abgestimmt auf den vom Gestaltungsbeirat befürworteten Entwurf wird die überbaubare Fläche erweitert und für das Gemeinschaftshaus eine überbaubare Fläche mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 8,0 m ergänzt. Um die durchgängige Barrierefreiheit zu ermöglichen, ist eine Veränderung der Topografie bis max. < 1,0 m zum öffentlichen Raumerforderlich. Für die barrierefreie Durchgängigkeit und Verknüpfung der separaten Baukörper ist eine Überbauung des öffentlichen Fußweges ab einer lichten Höhe von 6,0 m vorgesehen. Durch die exponierte ‚Insellage' des Projektes sind die Änderungen städtebauliche vertretbar, zudem werden mit dem Vorhaben weder bestehende noch geplante Gebäude funktional negativ beeinträchtigt.

j) In Planstraße D (Seeweg) sind aufgrund von Hauszufahrten und den im Straßenraum vorhandenen Entwässerungsanlagen mehrere bisher geplante öffentliche Besucherstellplätze entfallen. Als Ersatz ist daher östlich der vorhandenen Wendeanlage eine neue öffentliche Stellplatzanlage fünf Stellplätzen mit der erforderlichen Aufweitung des bisherigen Fußweges festgesetzt.

k) Für die im WA 11 nördlich der Straße Seehöhe und westlich der Kohlensiepenstraße gelegenen Grundstücke ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden.

5. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

Da von der Änderung des Bebauungsplanes lediglich Änderungen innerhalb der bereits als WA festgesetzten Flächen, v. a. im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude betroffen sind und die Umweltbelange hiervon nicht berührt werden, kann auf eine Umweltprüfung und die Fortschreibung des Umweltberichtes verzichtet. Die Umweltbelange sind bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHONIX See, Teilbereich B -Nordufer- ausreichend berücksichtigt und im Umweltbericht (Büro Menke, 25.05.2010) beschrieben und bewertet worden.

Durch die aufgeführte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher ist keine neuerliche Prüfung der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange erforderlich.

6. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B wurden die im Änderungsplan aufgeführten Gutachten erstellt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist eine Überarbeitung nicht erforderlich.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B keine Kosten.

Dortmund, den 20.09.2013

.....
Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor