1. Ausfertigung

BEIBLATT 1

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HOM 104

Der Rat der Stadt hat am 03.03.88 nach § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (Änderungen Nr. 5)

Dortmund, 7.11.91 — Der Oberstadtdirektor — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am 03.03.88 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Dortmund, 5.11.91 — Der Oberstadtdirektor — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 25.10.90 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Änderungen Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 104 (Änderungen Nr. 5) öffentlich auszulegen.

Dortmund, 7.11.91 — Der Oberstadtdirektor — Ratsmitglied

Die Änderungen Nr. 5 des Bebauungsplanes mit Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.01.91 bis einschließlich 04.02.91 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Dortmund, 5.11.91 — Der Oberstadtdirektor — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16.05.91 nach § 10 BauGB die Änderungen Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 104 als Satzung beschlossen.

Dortmund, 7.11.91 — Der Oberstadtdirektor — Ratsmitglied

Diese Änderungen ist gemäß § 11 der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident Arnsberg hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Az.: 35.2.4.-2.4 -30 -18/91

Dortmund, 30.01.92 — Der Oberstadtdirektor — Abteilungsleiter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB ist in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt-Nr. 2 am 10.02.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 104 in Kraft getreten.

Dortmund, 30.01.92 — Der Oberstadtdirektor — Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 16.09.91 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 14.11.91

Oberstadtdirektor

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO).
2. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für Garagen (§ 23 Abs. 5 und 12 Abs. 6 BauNVO). Für Garagen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert wird und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).
3. Glashäuser/Wintergärten können die festgesetzte Baugrenze an einer Gebäudeseite ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten (§ 31 Abs. 1 BauGB).
4. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes darf gegenüber den Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden. Sie ist gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5. Zur Begrenzung der Grundstücke sind ausschließlich Hecken zu verwenden. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen. Mindestens ein Obstbaumhochstamm pro Haus ist vorzusehen. Besondere Berücksichtigung sollen Gehölze für Bienennahrung und Vogelschutz erfahren.
6. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als zukünftige Biotopbereiche zu schützen und zupflegen. Zu- und Abfahrten sowie Zugänge zu den Gebäuden sind hier unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Pflanzensorten sind der, der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 25 BauGB)
7. In den mit ◇7 gekennzeichneten Gebieten sind Flachdächer von Garagen mit einer extensiv genutzten Dachflächenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 Bau ONW und § 16 Bau NVO

8. In den mit ◇8 gekennzeichneten Gebieten werden folgende Festsetzungen getroffen:
   1. Satteldächer von Wohngebäuden sind nur mit 35° - 40° Dachneigung zulässig. Für die Dachhaut sind anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. Entlang der Gustav-Korthen-Allee sind für die Garagen und Nebenanlagen Satteldächer vorzusehen.
   2. Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche. Sie wird im bauaufsichtlichen Verfahren bestimmt.
   3. Die Außenwandflächen der Gebäude einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind mit normalformatigen Verblendsteinen (NF, Farbe rot) auszuführen; braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sowie besandete Ziegel sind nicht zulässig. Die Verblendung ist vom Geländenievau bis zur Traufe zu führen.
   4. Solartechnische Elemente in der Dachfläche dürfen das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Neigung hat sich an die der Dachflächen anzupassen. Aus der Dachfläche hervorspringende oder aufgeständerte Solarelemente sind nicht zulässig.
   5. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als offene Stellplätze, hierzu gehören auch Carports anzulegen und einzugrünen.
   6. Werden Mülltonnen außerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in feste Geschränke unterzubringen oder in einem Abstand von 1,00 m von der Straßegrenze mit dichtwachsenden Pflanzen einzugrünen.

Hinweise

1. Soweit Bereiche für textliche Festsetzungen und Hinweise nicht aus dem Plan oder Text hervorgehen oder abgegrenzt sind, gelten sie für den gesamten Änderungsbereich.
2. Beim Bergamt Kamen, 4706 Kamen, Poststraße 2, ist rechtzeitig von Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit den Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.
3. In den festgesetzten Wohngebieten wird an den Gebäudeseiten, die der Menglinghauser Straße bzw., der Gustav-Korthen-Allee zugewandt sind, der Lärmrichtpegel von 45 dB (A) nachts und der Tagwert von 55 dB (A) geringfügung überschritten.

   Bereits mit Fenstern, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung vorzusehen sind, werden die Lärmwerte (zumutbarer Innengeräuschpegel) erreicht.
4. Soweit bei Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Planungsamt der Stadt Dortmund und dem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Telefon: 02761/ 12 61, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 11 und 16 Denkmalschutzgesetz).
5. Für das geplante Wohngebiet soll ein Wassersparprogramm entwickelt werden, das die Minimierung von versiegelten und überbauten Flächen vorsieht und den Versiegelungsgrad auf das unvermeidbare Maß beschränkt. Parkplätze, Fußgänger- und Radwege sind mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um die Wasserretention wenigstens tlw. wiederherzustellen. Des weiteren ist das Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abläuft, für die Zwischennutzung, wie z. B. Gartenbewässerung und dergleichen, auf jedem Grundstück zu sammeln.
   (vgl. Pkt. 6 in der Begründung)

◇ Der mit dem Symbol ▲▲▲ umgrenzte Bereich (ehem. Tankstelle) ist Altlastenverdachtsfläche. Eine Nutzung der Fläche, entsprechend der gewählten Festsetzung ist grundsätzlich möglich.

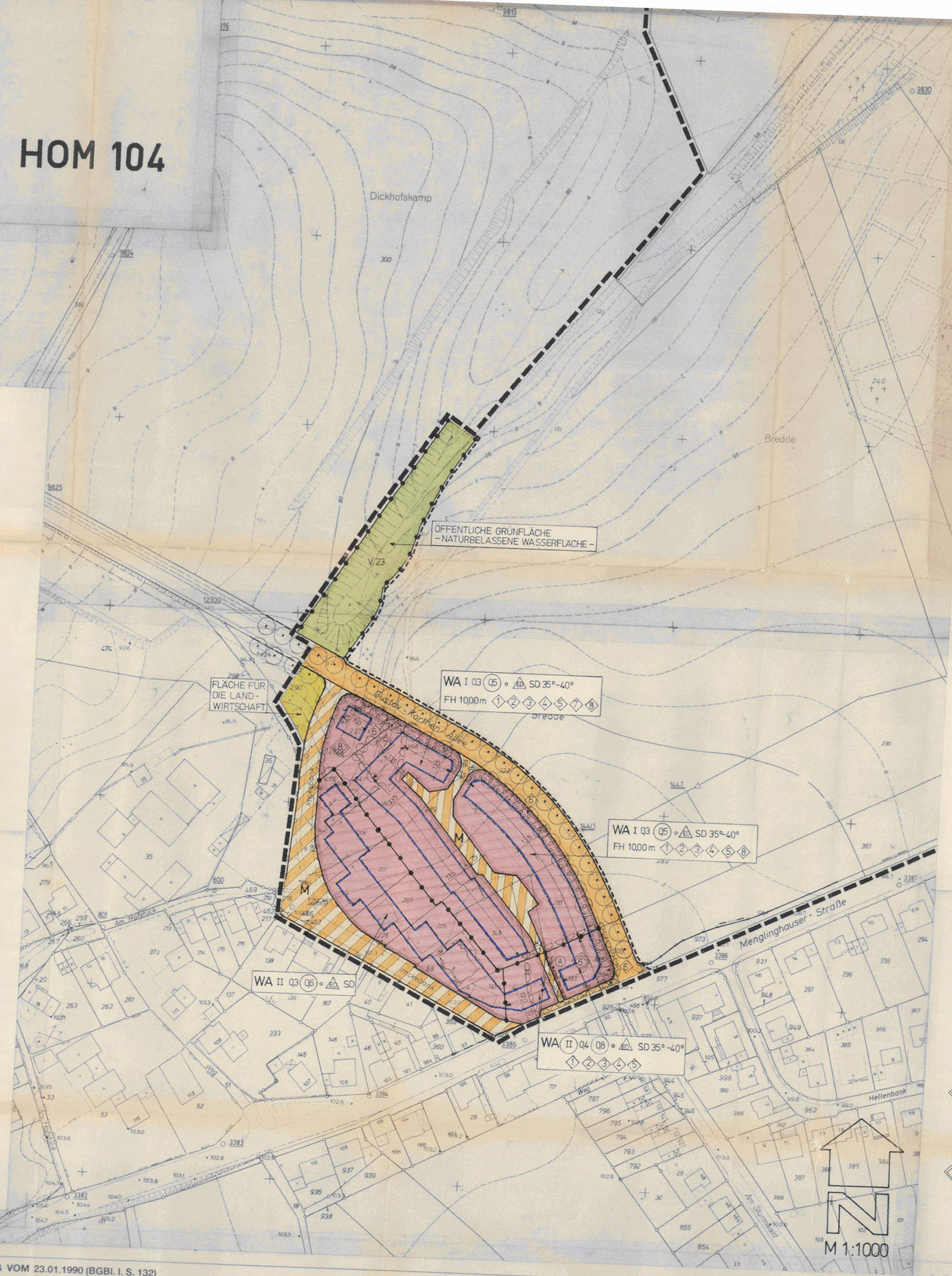
   Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine Gefahrenabschätzung vorzunehmen, um die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können.

◇ In der mit dem Symbol ▲▲▲▲ umgrenzten Bereich liegt eine künstliche Aufschüttung vor, nach den Befunden von Bodenuntersuchungen (vgl. Pkt. 5 der Begründung) ist in Bereich von Zukünftigen Spiel- und Gartenflächen ein Bodenaustausch bis ca. 2,0 m tiefe erforderlich, um eine uneingeschränkte Nutzung zu gewährleisten.

◇ In der mit dem Symbol ▲▲▲ umgrenzten Bereich sind künstliche Bodenaufschüttungen vorhanden.

   Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Gefahrenabschätzung vorzunehmen, um evtl. erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können.

◇ Boden- und Untergrundverunreinigungen, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind gemäß § 2a Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.88 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 290 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.



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 - § 11 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 21a Bau NVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 Bau NVO
- (1,0) — Ehrohte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) - § 20 Bau NVO
- 1,6 — Ehrohte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 2,6 — Ehrohte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 3,0 — Baumassenzahl (BMZ) - § 21 Bau NVO
- 4,0 — Ehrohte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- III — Hochstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) — Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III–V — Mindest- u. Hochstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH — Höchstgrenze der Firsthohe
- 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 Hohe 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 u. 23 Bau NVO)

- 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
- Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

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

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

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen sowie Schutzanlagen

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

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

- Straßenbegrenzungslinie. Begrenzung sonst Verkehrsflachen. Sie entfallt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfallt.
- Straßenverkehrsfläche
- Priv. — Private Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW — Wirtschaftsweg
- F — Fußweg
- R — Radweg
- F+R — Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Verkehrsgrün
- P — Parkfläche (öffentlich)
- P — Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Abfall- entsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. Erhaltung von Bäumen Sträuchern und Gewassern 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewassern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und 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 alte Altersstufen (auch Erwachsene) B: Bereich vorzugsweise für schulpfl. Kinder C: Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W — 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- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Kondparzelle Stadt Dortmund
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplatze (§ 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 — Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GMü — Gem. Mullbehalter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Änderungsbereich Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitsahnen für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsahnen 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 u. 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)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flachen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere baul. Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Flachen unter denen der Bergbau umgeht und Flachen, deren Boden 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 baul. 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 — Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- Nachrichtliche Darstellungen werden gestrichelt
- ◇ Siehe Hinweis
- E — Zu erhaltende Gebäude
- Vorschlage für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- gepl. Baume
- zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND

Bebauungsplan HOM 104 5. ÄNDERUNG

in einem Blatt (Blatt 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 05.06.1991

Flurkarte 2 9805 N + 2 9805 S

Maßstab 1 : 1000

12.09.1990