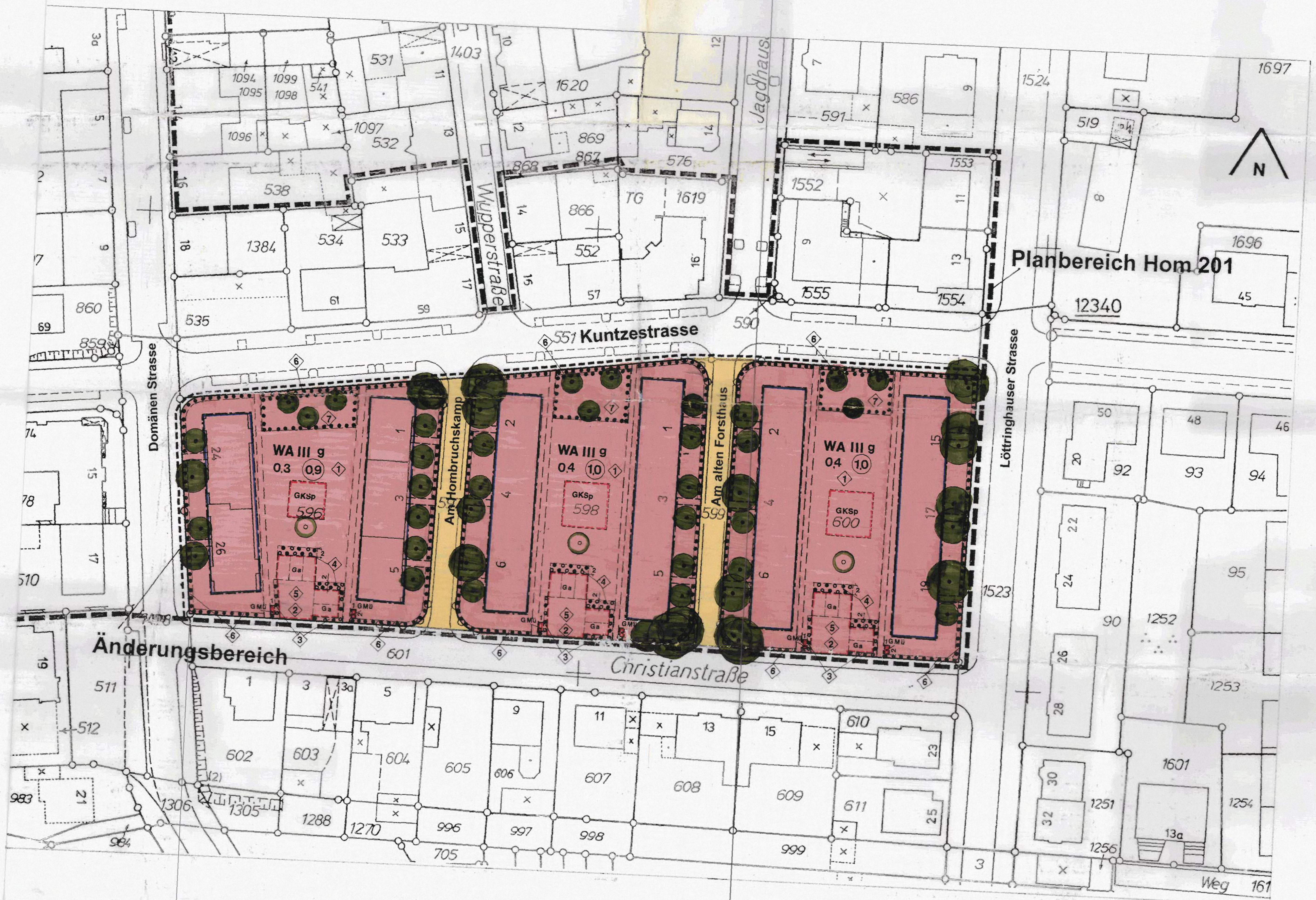
Bebauungsplan Hom 201 -Kuntzestrasse-

Änderung Nr. 1



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

◇1 In den mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Autoverkehrs für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen 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 des nordrheinwestfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

An den der Kuntzestraße zugewandten Fassadenseiten ist aus Lärmschutzgründen die Erstellung von Balkonen nicht zulässig.

§ 2 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG

◇2 Die mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zur Integration innerhalb des Gemeinschaftsgrüns und zugunsten der Grundwasseranreicherung sowie der Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind ausschließlich Rasenwaben- oder Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig. Bei der Verwendung von Rasenfugenpflaster ist eine Mindestfugenweite von 20 mm herzustellen. Ein fachgerechter, versickerungsaktiver Unterbau ist herzustellen. Die Entwässerung der Flachdächer ist zugunsten der Versickerung in Richtung der Garagenzufahrten abzuleiten.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Für die Pflanz- und Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

Verbindlich für die folgenden Pflanzgebote und die Pflanzenauswahl sind die Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

◇3 Entlang der mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Flächen sind zur Ergänzung der bestehenden Schnitthecken Heckenpflanzungen von Liguster (Ligustrum) mit mindestens 0,4 m Breite durchzuführen.

◇4 Innerhalb der mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Pflanzflächen nördlich der geplanten Garagenwände sind Sträucher zu pflanzen.

Nördlich der vorgenannten Strauchpflanzungen ist je geplantem Garagenhof ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zum Schutz vor Stammschäden mit Strauchrosen o.ä. Bodendeckern zu begrünen.

◇5 Innerhalb der mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Garagenhöfe sind die Flachdächer extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Zur dauerhaften Funktionserfüllung ist die Verwendung von Kletterpflanzen an den Garagenwänden unzulässig.

◇6 Die mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Schnitthecken (Liguster) sind Bestandteil des Pflanzkonzeptes und als solche zu schützen.

◇7 Die mit der Ziffer ◇7 gekennzeichneten Strauchflächen sind Bestandteil des Pflanzkonzeptes und als solche zu schützen.

Die im Änderungsbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind zu schützen.

Hinweise

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) **Baumschutz**
Soweit durch diesen Bebauungsplan 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.

(2) **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.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Juni 2005 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 07.07.2005

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 11.05.2002 nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Hom 201 – Kuntzestraße – im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 1) und diesen Entwurf der vereinfachten Änderung Nr. 1 mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 28.07.2005

Langemeyer
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 201 – Kuntzestraße – hat mit Begründung nach § 13 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 30.09. bis 30.10.02 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 25.07.2005

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 06.03.2003 nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie 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) in der zur Zeit geltenden Fassung diese vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 201 – Kuntzestraße – als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 28.07.2005

Langemeyer
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Abteilungsleiter

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt – Nr. 14 vom 04.04.03 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 201 – Kuntzestraße – als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 25.07.2005

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 201 – Kuntzestraße – mit dem Beschluss des Rates vom 06.03.03 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 28.07.2005

Langemeyer
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

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 BauNVO)

0.4	Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
(1,0)	Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
(0.8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO
(1,6)	Erhöhte GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
2,6	Erhöhte GFZ nach §21a Abs.5 BauNVO
3.0	Baumassenzahl (BMZ) §21 BauNVO
4,0	Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
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 über natürlicher Geländeoberfläche
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Bregrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
OK	Maximale Höhe baulicher Anlagen: - ü. n. G. - ü. n. N.
(OK)	Zwingende Höhe baulicher Anlagen Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
△o	Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
△E	Nur Einzelhäuser zulässig
△D	Nur Doppelhäuser zulässig
△H	Nur Hausgruppen zulässig
△ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
△g	Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
———	Baugrenze
—·—·—	Baulinie
LH 3.70	Überbauung ab einer lichten Höhe von 3.70m über der Verkehrsfläche zulässig

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 dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

- Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz 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
P	Parkfläche (öffentlich)
P	Parkfläche (privat)
	Fußgängerbereich
▼	Einfahrt
▲	Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

	Versorgungsfläche
T	Trafostation
U	Umspannwerk
	Gas
	Abwasser
	Abfall
N	Niederschlag Abwasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

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

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
priv.Grünfl.	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

- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
- Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr 18a und b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
= = ⊗ = =	wie vor (bei schmalen Flächen)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, 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	Gemeinschaftsmüllbehälter (§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.
1	Zugehörigkeitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
	Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
	Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
◇1	Textliche Festsetzung
	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
A	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

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.218/SGV NW 232)

DF	Alle Dachformen, außer Flachdach	MD	Mansardendach
FD	Flachdach	PD	Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
←→	Firstrichtung	ZD	Zeltdach
SD	Satteldach	z.B.38°	= Dachneigung Die festgesetzen Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen
WD	Walmdach		

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

(§9 Abs.6 BauGB)

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
B	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
L	Landschaftsschutzgebiet
V	Verbandsgrünfläche
	Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzngen

Sonstige Darstellungen

- - - -	sonstige Darstellungen werden gestrichelt		Überfahrt
◇1	Hinweis	◎	geplanter Baum
SAN	Umgrenzung von Sanierungsgebiet	V	Verkehrsgrün
	Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen		

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

[redacted]

Bebauungsplan Hom 201

Änderung Nr. 1

[redacted]

in 1 Blatt/Blätter, Blatt Nr.1

[redacted]

[redacted]

Maßstab 1:500

[redacted]

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16 . 01 .03

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5

[redacted]