Bebauungsplan Hu 144 - Am Rahmer Wald -

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmsweise zulässig sind Solarenergieanlagen/Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 (1) Nr. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 In der mit der Raute ◇ festgesetzten Bereich wird die Traufhöhe der Wohngebäude auf 5,50 bis ~~6,50m~~ 6,50 m und die Firsthöhe auf max. 12,5 m festgesetzt.
~~6,50 m~~
In der mit der Raute ◇ festgesetzten Bereich wird die Traufhöhe der Wohngebäude auf ~~max. 5,50 m festgesetzt~~ 5,50 bis 6,00 m und die Firsthöhe auf max. ~~6,50m~~ 14,50 m festgesetzt.
In der mit der Raute ◇ festgesetzten Bereich wird die Traufhöhe der Wohngebäude auf ~~max. 6,50 m~~ und die Firsthöhe auf max. ~~6,50m~~ festgesetzt.
~~6,50 bis 5,50 m~~ 14,50 m
Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraßen gemessen in der Mitte des Grundstücks.

2.2 Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. **Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen**
(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen, Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflache und in den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

3.2 Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Eine Überschreitung der gartenseitigen bzw. der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage/ Carport ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Ihre Längsseiten dürfen nicht auf den Begrenzungslinien zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen errichtet werden und müssen dort einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

3.3 Bei der Errichtung einer zweiten Wohnung in einem Gebäude ist zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Eingänge und Windfänge sind bis zu 1,5 m zulässig.

3.5 Auch nicht genehmigungsbedürftige Nebenanlagen wie Gartenhäuser sind in den Vorgärten ausgeschlossen.

4. **Führung der Versorgungsanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung (z.B. offene Rinne) unterirdisch zu führen.

5. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz**

In dem kennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise durch Porenstein oder sonstige wasserdurchlässige Pflaster, Pflastersteinen mit Rasenfugen von mindestens 20 mm Breite, wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

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

Im Bereich der mit Raute ◇ gekennzeichneten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung ist das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen wie der privaten Flächen über ein Trennsystem, entsprechend des Entwässerungskonzeptes, zu beseitigen. Es herrscht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

7. **Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)**

7.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind heimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach der endgültigen Ausbauplanung des Tiefbauamtes unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszufahrten abzustimmen. Die Baumscheiben sind in Stellplatzgröße herzustellen und mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsgebietes sind heimische, standortgerechte Laubbäume sowie Sträucher und Stauden zu pflanzen und Wiesenflächen anzulegen , fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach der endgültigen Ausbauplanung des Regiebetrieb Grün abzustimmen.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Planstraße B zum Rahmer Wald sind insgesamt mindestens drei heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Die Ausbauplanungen unter Punkt 7.2 und 7.3 sind unter besonderer Berücksichtigung der gavonanischen Untersuchung vorzunehmen. Hierzu wird auf das vorliegende Gutachten „ Neubau einer gavonanischen Siedlung nach Feng-Shui-Kriterien" (Kahnt, Padligur, November 2005) hingewiesen.

7.5 Garagen-, bzw. Carportwände, die mit einem Mindestabstand von 1 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Es sind z.B. Efeu (Hedera helix) oder Wilder Wein (Parthenocissus i.S.) zu verwenden. Die dafür vorgesehenen Pflanzflächen sind außerdem mit heimischen, standortgerechten mittelgroßen Sträuchern, z.B. Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) oder Hundsrose (Rosa canina) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.6 Der Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie z.B. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europäus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa) zu bepflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit einer Anpflanzgröße von 60-100 cm im Abstand von 1,00 m zu verwenden.
Die Lärmschutzwand ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Geeignet sind beispielsweise folgende Pflanzen:

Hedera helix	Efeu
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 und 2 BauO NW)**

8.1 Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine 4,5 m hohe Lärmschutzwall/wand-Kombination , gegenüber dem Abenteuerspielplatz, festgesetzt und mit einer dauergrünen Bepflanzung mit Rank- und Kletterpflanzen versehen.

8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr, Schienenverkehr und des Abenteuerspielplatz für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Immenschallpegel, 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, Krankenhäuse- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3. Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. 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, Dachfläche, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Rundarlass vom 24.09.1990 (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 dem Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Die Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zur lärmabgewandten Seite zu errichten.

9. **Festsetzung der Höhe (gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante der angebunden Fahrbahn als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen festgesetzt. Die durch die Straßenoberkante der angebunden Fahrbahn vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über - oder unterschritten werden.

10. **Nutzung von erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 (7) BauGB i.Vm. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die baulichen Voraussetzungen für die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz (BHKW – Holzpellets) zu schaffen. Dies dient dem Ziel der CO2- Minderung durch die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen.

II. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **Einzel- und Doppelhäuser**

1.1 Alle Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörigen Doppelhaushälften und Doppelgaragen sind mit identischen Materialien und Farben auszuführen. Ebenfalls sind identische First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie Dachneigung und Dachüberstände zu errichten.

1.2 Alle Dächer sind mit rotbraunen bis anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

1.3 Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen maximal 50% der Länge des darunter liegenden Gebäudes betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

2. **Garagen und Carports**

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind auf einer gemeinsamen vorderen Baulinie bzw. Baugrenze zu errichten. Sie sind mit identischen Materialien und Farben auszuführen.

3. **Vorgärten und Einfriedungen**

3.1 Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem öffentlichen Straßenraum sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind befestigte Flächen für Gehweg, Hauseingänge, notwendige Stellplätze und Garagenzufahrten. Es dürfen höchstens 50 % des gesamten Vorgartens versiegelt werden.

3.2 In den Wohngebieten sind zur Einfriedung der Grundstücke Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sywatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. In den Vorgärten darf eine Höhe von 1,00 m, in den rückwärtigen Bereichen eine Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden.

Innerhalb der Heckenpflanzung sind Drahtzäune in der Höhe der Hecke zulässig. Im Terrassenbereich von Doppelhäusern sind geschlossene Einfriedungen, zum Zweck des Sichtschutzes wie Mauern und Flechtzäune, bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante zulässig.

3.3 Für den Bereich der Einzelhausfestsetzung ◇ sind Einfriedungen in einer Höhe von bis zu 2,00 m zur Straßenverkehrsfläche Zulässig.

3.4 Innerhalb der Wohngebiete sind Abfallbehälter mit einer bepflanzten Rankkonstruktion dauerhaft einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Geeignete Pflanzen sind z.B.:

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Clematis i.S.	Waldrebe

III. Hinweise

1. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Bauerstoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)) voraus.

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nach nur mit unbelasteten natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60 / 3 - 3 vorab zu informieren.

2. **Bodeneingriffe und Bodendenkmalfleee**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel 0231- 50 24292, Fax 0231- 50 26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 DSchG NW). Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

3. **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.

4. **Methanausgasung**
Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser**
Hinsichtlich des Niederschlagswasser ist bei 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 und Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswasser innerhalb des bebauten Bereiches ist nicht möglich. Das Fachgutachten sieht eine gedrosselte Entwässerung über offene Rinnen, Regenrückhalteboxen und einer zentralen Rigole vor. Die Weiterleitung erfolgt unterhalb des Abenteuerspielplatzes in den Seitenarm des Rahmer Waldbaches.

Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß Baugrundgutachten vor dem Eintreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser geschützt werden oder auf das Kellergeschoss verzichtet werden. Der Anschluss von Hausdrainagen an den städtischen Abwasserkanal ist nicht statthaft. Hinweise zu Hydrogeologie und zum Entwässerungskonzept sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen, die beim Planungsamt eingesehen werden können.

6. **Bergschadensicherung**
Auf das Plangebiet hat es in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen gegeben. Aus diese Grunde wird der Bauherr angehalten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft (DSK AG, Herne) zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen abzustimmen.

7. **Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Bezirksregierung Arnsberg, die Stadt Dortmund und die Polizei einzuschalten.

8. **Energiestandards für Wohngebäude**
Gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.09.08 soll für alle neuen Einfamilienhäuser in Dortmund der sogenannte KfW-60-Standard gelten. Alle Grundstücke sind im Besitz des städtischen Sondervermögens. In den Grundstückskaufverträgen verpflichten sich die jeweiligen Bauherrn , die Einfamilienhäuser im KfW-60-Standard zu realisieren. Dieser Standard leitet sich aus den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Gewährung zinsgünstiger Kredite ab. Der Primärenergiebedarf darf maximal 60 kWh pro qm und Jahr betragen. Darüber hinaus müssen die Transmissionsverluste die maximalen Grenzwerte der Energieeinsparverordnung um mindestens 30% unterschritten.

9. **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.



Externe Ausgleichsfläche
Gem. Persebeck, Flur 1, Flurstück 300 , 4464 qm
ohne Maßstab

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 01/2007 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, 02.12.2009
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 08.02.2006 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666, SGV NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan Hu 144 aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Dortmund, 18.01.2010
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.05.2008 bis 28.05.2008 stattgefunden.
Dortmund, 26.01.2010
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 17.04.2009 nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund, 18.01.2010
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.03.2009 bis 20.04.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Dortmund, 26.01.2010
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, 18.01.2010
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

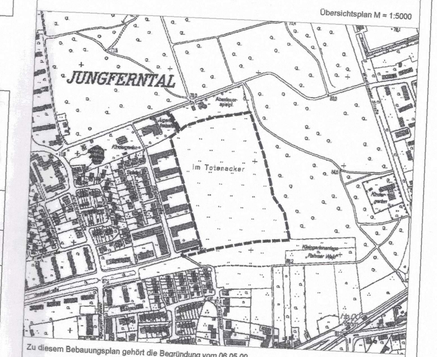
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hu 144 mit dem Beschluss des Rates vom 10.12.2009 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, 18.01.2010
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt – Nr. 2 vom 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hu 144 in Kraft getreten.
Dortmund, 26.01.2010
Bereichsleiter

Bebauungsplan Hu 144 -Am Rahmer Wald-

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1:1000	1	61/4	06.05.2009

Übersichtsplan M = 1:5000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.05.09

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

Lärmschutzwand

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün

M — Mischverkehrsfläche

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rück- haltung und Versickerung von Niederschlag- wasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Versorgungsfläche

N — Abwasser Niederschlagswasser

Nahwärme (BHKW)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und 25 b BauGB)

zu pflanzender Baum

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz
B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder

R + W — Rad - und Wanderweg

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Fläche für Garagen , Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GMü — Gem. Müllbehälter (§9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

Zugehörigkeitshaken

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) Bau NVO)

1 — Textliche Festsetzungen

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)

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Geh ,- Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund und der Versorgungsträger

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/ SGV NRW 232)

Firstrichtung

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

zu erhaltender Baum

nachrichtliche Darstellung "unterirdisches Wasserrohr"

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Von Bebauung freizuhaltende Bereiche auf Grundlage der Ergebnisse der radiätischen Untersuchung : Energie- und Kraftorte

Wasseradern / geologische Verwerfungen bzw. Risse