1. Ausfertigung

Bebauungsplan Mg 141 - Schloßstr. / Im Odemsloh -

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Textliche Festsetzungen

B-Plan MG 141 Schloßstraße/Im Odemsloh

Festsetzungen für das gesamte Gebiet:

1 **Ausschluß von Nutzungen (§1 Abs.6 BauNVO)**

In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 **Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Je Einfamilienhaus ist eine Wohnung zulässig, ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen 2 WE, sofern die 2. WE nicht größer als 75 qm und die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

3 **Mindestgrundstücksbreiten (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**

Doppelhausparzellen und Reihenendhausparzellen müssen mind. 8,50 m breit sein, Einzelhausparzellen mind. 15 m. Reihenmittelhäuser müssen mmc. 5,50 m breit sein.

4 **Dach- und Fassadengestaltung (§9 Abs.4 i.V.m.§12 Abs.1 und 2 BauO NW und §86 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO NW)**

- Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Haus(gruppe) im gleichen Material, die Dachdeckung auch in der gleichen Farbe auszuführen. Doppelhäuser gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung.
  Bedingt durch Hangneigung können ausnahmsweise gestaffelte First-, Trauf- und Sockelhöhen genehmigt werden.
  In diesen Fällen ist die Dachneigung je Doppelhaus jedoch gleich zu wählen.
- Dort, wo Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig sind, dürfen sie insgesamt nicht mehr als 50% der Dachlänge beanspruchen. Drempel sind bis 75 cm Höhe zulässig.
- Gestalterisch in Dachhaut und Fassade eingefügte Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Materialien:
  Putz oder Klinker, Beton- oder Tondachpfannen
- Farben:
  Dachdeckung: Grautöne, Rottöne.
  Klinker: Rotorange, Rotbraun, Dunkelrot.
  Putz weiß oder pastellfarben

Für Teilbereiche gilt:

5 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig (§86 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO NW).

6 Dachneigung, Dachform sowie Fassadenmaterial und Farbe der Dachdeckung sind in dieser Zone einheitlich zu wählen (§86 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO NW).

7 An den Wohnwegen A, F und G sind auch sonstige Fassadenmaterialien (z.B. Holz) und von 4 abweichende Farben zulässig (§86 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO NW).

8 Die Mauer der alten Gärtnerei ist, bis auf erforderliche Zufahrten und Zugänge zu erhalten, zu pflegen und falls erforderlich zu ergänzen (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB).

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

Ausgleichsflächen

A Die mit Symbol A gekennzeichneten Flächen sind zu 60% als naturnahe Wiese mit Kraut-säumen (A 1) und zu 40 % mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Gehölzgruppen oder freiwachsenden Hecken (A 2) anzulegen. Es gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und und dauerhaft zu erhalten. Zur Nutzung als wohnungsnaher sowie übergeordneter Freiraum ist eine Durchwegung zu integrieren.

Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Grundstückszufahrten, Fußwege und Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nr.5 BauO NW)

Für das Gesamtgebiet gilt:

Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen durch Pflanzflächen so zu gliedern, daß für je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht.

Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) pro 4 Stellplätze zu erfolgen. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Stauden vollständig dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedung der Vorgärten

In den Vorgärten sind als Einfriedung nur Schnitthecken und -Holzzäune mit einer Maximalhöhe von 1 m zulässig.
Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen von Grundstücken

Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen von Grundstücken, die zur freien Landschaft oder zu einer öffentlichen Grünfläche oder einer Fläche zur Beseitigung von Niederschlagswasser orientiert sind, sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Für Teilbereiche gilt:

Freiwachsende Hecken

9 Auf den mit der Ziffer 9 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

9a Auf der mit der Ziffer 9a gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten.

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

Für das Gesamtgebiet gilt:

10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der BAB 45, der Schloßstraße und der Straße "Im Odemsloh" sowie aufgrund von Lärmemissionen durch den Sport- und Abenteuerspielplatz für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, 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 nordrhein-westfälischen 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.

Für Teilbereiche gilt:

11 Zur Verbesserung des Lärmschutzes sind die Garagen mit Satteldächern von 40 - 45 Grad Dachneigung, traufständig zur Straße, zu versehen.

12 Es ist eine geschlossene, durchgehend zweigeschossige Zeile zu errichten, die folgende Merkmale aufweist:

- Die Garagen müssen 1 - 2 m hinter die straßenseitige Flucht des Hauptsuses zurückweichen. Die Garagen werden im 1. Obergeschoß mit Wohnraum überbaut (Abmessungen ca. 9 x 6 m) und erhalten ein Satteldach mit der gleichen Neigung wie der Hauptbaukörper.

  Der Nachbar hat an die überbaute Garage in der gleichen Flucht und First- und Traufhöhe anzuschließen. Ist eine natürliche Hangneigung auszugleichen, können ausnahmsweise unterschiedliche Höhen gewährt werden.
- Die Breite einer Sonderform-Doppelhaushälfte (Grundstücksparzelle) kann zwischen 6 und 12 m betragen.
- Mindestens 2 Schlafräume je Wohnung müssen zur lärmabgewandten Seite (Norcost) ausgerichtet sein.
- Mindestens ein Balkon oder Freisitz je Wohnung ist als schalldämmend verglaster Wintergarten auszubauen.

13 Die Fenster der Schlafräume sind nach Südost oder Nordost zu orientieren und mit schalldämmenden Dauerlüftungen zu versehen, Treppenhäuser, Küchen und Bäder sind nach Nordwest oder Südwest auszurichten. Balkone und Terrassen mit Orientierung zur Autobahn sind als Wintergärten zu gestalten und schalldämmend zu verglasen.

Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (§9Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. §51 Abs.1 Nr.1 und 3 BauO NW und §86 Abs.1 Nr.4)

- **Allgemein gilt:**
- Garagen sind, sofern nicht anders festgesetzt, auf die Grundstücksgrenze zu bauen. Zur Straßenbegrenzungslinie sind mind. 5 m Abstand einzuhalten. Nachbarn, deren Garagen aneinanderstoßen, müssen sich über die Lage einigen, damit zur Straße hin keine Versprünge entstehen. Sofern ein Satteldach vorgeschrieben ist, ist auch die Dachneigung anzugleichen.
- Garagen sollen 1 - 2 m hinter die Straßenflucht des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden. Die Baulinie der Doppelhauszeilen an der Straße "Im Odemsloh" gilt nicht für die Garagen.
- In Vorgärten sind Stellplätze nur auf den Garagenzufahrten zulässig (Breite max. 3,0 m).
- An den Wohnwegen A - G sind statt Garagen auch Carports zulässig.

Festsetzungen für bestimmte Bereiche:

14 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

15 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

16 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Festsetzungen zu Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Allgemein gilt:

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Vorgärten nicht zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach §9(1) 21 BauGB)

Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grünflächen können Mulden-Rigolen und/oder kleine Teiche mit

17 In dem mit der Ziffer 17 bezeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen können Mulden-Rigolen und/oder kleine Teiche mit niedrigem Wasserstand zur Versickerung von Niederschlagswasser angelegt werden. In Ausnahmefällen sind auch unterirdische Speicher zulässig.

18 Die Fuß- und Fahrwege im Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht für die Stadt Dortmund belastet.

Hinweise

Bezogen auf den gesamten Bebauungsplan-Bereich

Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhler und Scatten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr.:0231/50-24292, Fax-Nr.: 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 Abs.4 DSchG NW). Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u. U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

- **Erdarbeiten, Bodenbewegungen**

  Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel (oder brennbar sind oder Emeger übertragener Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß §29 Abs.4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW; S.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. §2 Abs.2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S.1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall entstehen, sondern hat auf dem Gelände zu verbleiben.
  Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde - 60/3-3 - vorab zu informieren.
- **Beseitigung von Niederschlagswasser**

  Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Einleitung 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 oder Rückhaltung, zu vermindern, zu vermindern oder ganz oder teilweise zu verhindern ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden.
  Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

  In §51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S.926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.
- **Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §9a BImSchG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

  Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Grundstücke, die Private von oder Stadt Dortmund erwerben. Hier sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich im Grundstückspreis enthalten.
- **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.
- **Blindgängereinschlagsstellen**

  In der mit dem Symbol C gekennzeichneten Fläche ist durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutliche Blindgängereinschlagsstelle lokalisiert worden.

  Der Kampfmittelräumdienst wird diese Flächen noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene / Blindgänger entfernen

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Mg 141 und bildet mit dem Blatt 1 / den Blättern _____ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 4.10.1999

Stadtrat

Bebauungsplan Mg 141
- Schloßstr. / Im Odemsloh -

In 2 Blättern	Blatt 2	Maßstab 1 : 1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.03.1999

STADT DORTMUND
STADTPLANUNGSAMT ABT.: 61/ 4

DORTMUND