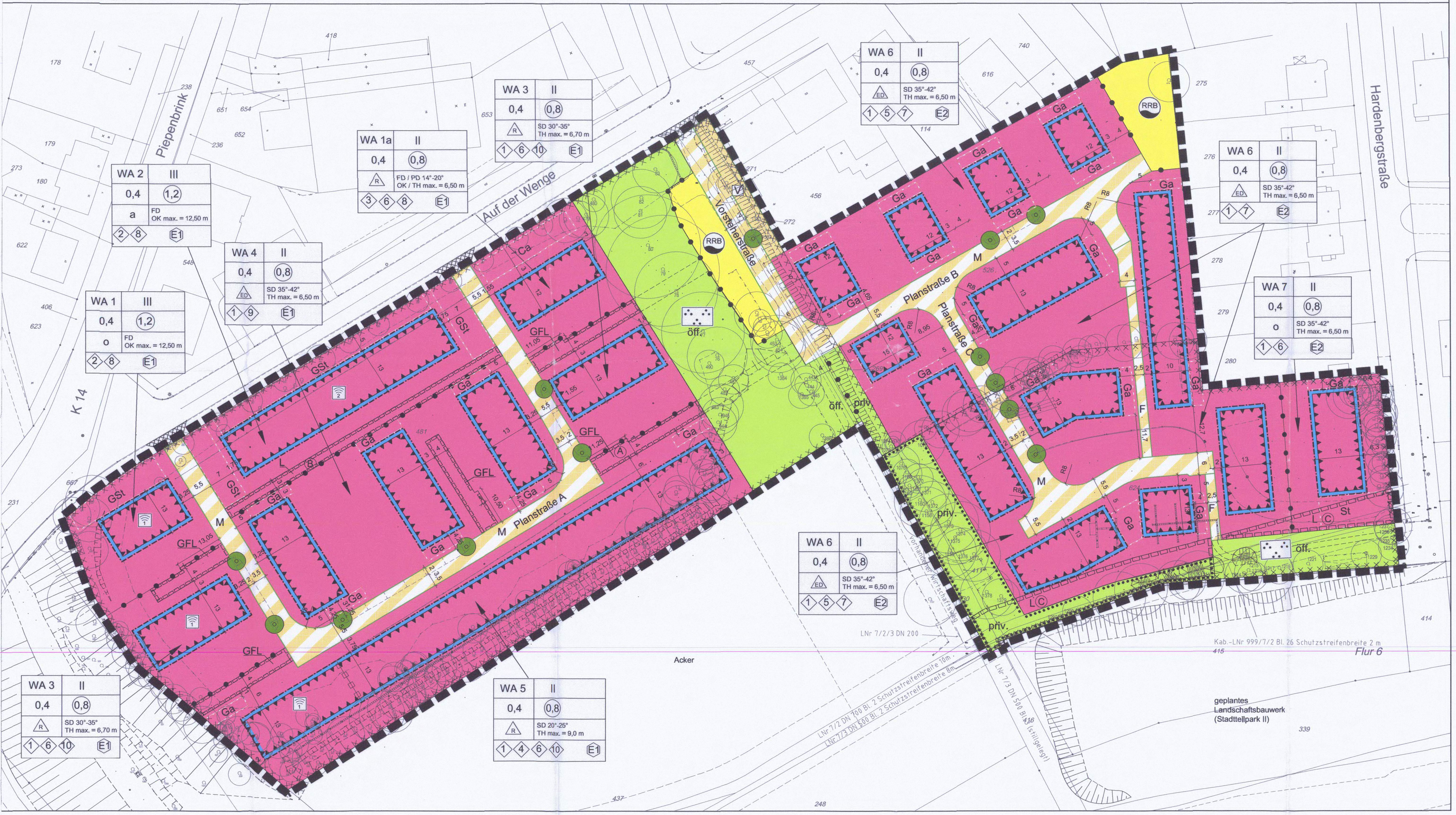
Bebauungsplan Scha 144 - Vorsteherstraße -

M. 1 : 500



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) 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)

z.B. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 7 siehe Begründung)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. TH max. = 6,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß
- OK max. = 12,50 m — Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise: die Länge der Hausform darf mehr als 50 m betragen
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R — nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- F — Fußweg
- V — Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öff. — öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- priv. — privates Gartenland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum (Standort nur nachrichtlich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — Garagen
- Ca — Carports mit geschlossener Rückwand
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (A) — zusätzlich: Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer
- L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (B) — Leitungsrecht für Anlieger
- (C) — Leitungsrecht für jeweilige Leitungsträger

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Abgrenzung unterschiedlicher Schallschutzfestsetzungen
- z.B. ◇1 — Textliche Festsetzung
- z.B. E1, z.B. A1 — Zuordnung der Ausgleichsflächen oder Maßnahmen zur den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt dargestellt
- 2,0 — Bemaßungen von Abständen
- Gehwegüberfahrten
- vorhandene Bebauung
- 481 — Flurstücksnummern
- geschützter Baumbestand mit Baumnummer gemäß Baumliste
- LNr 7/2 Schutzstr 10m — Schutzstreifen von unterirdischen Leitungen (mit Nummerierung)
- Wegeverbindung (nachrichtlich)

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

- FD / SD / PD — Flachdach / Satteldach / Pultdach
- z.B. 35° - 42° — zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

VERFAHRENSVERMERKE

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 10/2009 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 18.04.2012

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Leiter des Katasteramtes/
~~Öffentl. bestellter Vermessungsing.~~

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 15.02.2010 nach § 2 Abs. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213 -1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der 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 Scha 144 -Vorsteherstraße- aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.06.2010 bis 21.06.2010 stattgefunden.

Dortmund, den ....

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am .... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf Scha 144 -Vorsteherstraße- mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes -Scha 144 -Vorsteherstraße- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den ....

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 29.03.12 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan Scha 144 -Vorsteherstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 10.04.2012

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 Scha 144 -Vorsteherstraße- mit dem Beschluss des Rates vom 29.03.12 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 14.09.12

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 39 vom 28.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha 144 -Vorsteherstraße- in Kraft getreten.

Dortmund, den 01.10.2012

Bereichsleiter

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieb und Tankstellen) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude untergeordnet sind und auf bzw. in dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen, Kellerräume).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18, § 19 Abs. 3 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhen

◇1 In den mit der Raute 1 gekennzeichneten Baugebieten sind unterschiedliche maximale Traufhöhen festgesetzt. Diese sind in der jeweiligen Nutzungsschablone benannt. Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Die Bezugsebene für die maximale Traufhöhenangabe ist die geplante Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen oder privaten Straße (Achsmitte), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt, in der jeweiligen Gebäudeachse. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu diesem Höhenniveau sind zulässig.

◇2 In den mit der Raute 2 gekennzeichneten Baugebieten wird eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen von 12,50 m festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Höhenangabe ist die geplante Höhe der Straße Auf der Wenge in der jeweiligen Gebäudeachse. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu diesem Höhenniveau sind zulässig.

◇3 In dem mit der Raute 3 gekennzeichneten Baugebiet wird wahlweise eine maximale Oberkante oder eine maximale Traufhöhe der baulichen Anlage von 6,50 m festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Höhenangabe ist die geplante Höhe der Straße Auf der Wenge in der jeweiligen Gebäudeachse. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu diesem Höhenniveau sind zulässig.

Berechnung der Geschosse bei Hanghäusern

◇4 In dem mit der Raute 4 gekennzeichneten Baugebiet sind Hanghäuser zu errichten. Das unterste Geschoss ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Die Hanghäuser treten straßenseitig dreigeschossig und gartenseitig zweigeschossig in Erscheinung. Das Gelände ist um ca. 3 m bis auf die Höhe der südlich angrenzenden Ackerfläche anzufüllen.

◇5 Ermittlung der Grundflächenzahl im WA 6 Gebiet

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist in dem mit der Raute 5 gekennzeichneten Baugebiet die Fläche des Baugrundstückes plus zugehörige private Grünfläche.

§ 3 Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Ga zulässig. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Baugrenzen können um bis zu 2,0 m überschritten werden. Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie sowie zu mit Fahrrechten belasteten Flächen einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden. Garagen und Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längsseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Dieser 1,0 m breite Streifen ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GSt zulässig.

§ 4 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

◇6 In den mit der Raute 6 gekennzeichneten Baugebieten ist je Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

◇7 In den mit der Raute 7 gekennzeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude / Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

Im Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommmen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Regenentwässerung.

§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die jeweiligen Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit "GFL" festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die mit dem Zusatz A festgesetzte Fläche wird außerdem mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer belastet.

Die jeweiligen Anlieger haben das Recht, die mit "L" und dem Zusatz B festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zwecks Anlagen zur oberirdischen Regenentwässerung zu belasten.

Die jeweiligen Leitungsträger haben das Recht, die mit "L" und dem Zusatz C festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 7 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

1. Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien)

(1) Innerhalb der mit dem Sonderzeichen gekennzeichneten Baugebieten sind zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der B 236, der L 684 und der Gneisenauallee an den Außenwohnbereichen, die an lärmzugewandten Seiten liegen, 2,0 m hohe Schallschutzwände zu errichten. Diese müssen eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß von Rw von mind. 25 dB aufweisen. Hierfür kommen Holzsysteme, Ziegel- oder Betonsysteme sowie transparente Systeme aus Glas oder Kunststoff in Frage. Sollten Schallschutzwände an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin errichtet werden, so sind diese 0,50 m abgerückt von der Grenze anzulegen und zu begrünen.

2. Zulässigkeit von Balkonen

(2) Innerhalb des mit dem Sonderzeichen gekennzeichneten Baugebiet sind zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der B 236 und der L 684 Balkone nur auf der Südseite zulässig.

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

In allen Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der B 236, der L 684 und der Gneisenauallee für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,	30 dB(A)
Krankenhaus- und Kurgebieten	
In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,	35 dB(A)
Krankenhaus- und Kurgebieten	
In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,	40 dB(A)
wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken,	
Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen,	
Operationsräume, Kirchen, Aulen	
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
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.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Minderung des Versiegelungsgrades

Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Straßenraum sind 16 Spitzahorn (Acer platanoides Columnare / Acer platanoides Cleveland), Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 qm großen Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplätzen

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, hochstämmig, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 qm großen Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Dachbegrünung

◇8 Flachdächer und Pultdächer in dem mit der Raute 8 gekennzeichneten Baugebiet sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist eine mind. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, zu verwenden.

Begrünung von Garagenwänden

Garagenwände, die an öffentliche Erschließungsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung von Bäumen

Auf den im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind Bäume zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist der Kartierung der Baumbestände nach der Baumschutzsatzung, Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, Juni 2010 zu entnehmen.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

§ 9 Dach- und Fassadengestaltung
(§ 86 Abs. Nr. 1 BauO NRW)

Bei Satteldächern: Dacheindeckung der Hauptbaukörper

In allen Baugebieten sind die Satteldächer mit rotbraunen bis roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Dacheindeckungsmaterialien ausgestattet werden.

Dachgauben und Zwerchhäuser

◇9 In dem mit der Raute 9 gekennzeichneten Baugebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses in Form eines Zwerchhauses mit Flachdach zulässig. Als Zwerchhaus wird der Aufbau eines geneigten Daches bezeichnet, bei dem die vordere Wand im Gegensatz zur Gaube in der Flucht der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers steht. Zwerchhäuser sind bei Doppelhäusern grenzständig zu errichten und dürfen in ihrer Breite zusammengerechnet nicht mehr als 50 % der Doppelhausbreite überschreiten. Bei Einzelhäusern dürfen Zwerchhäuser ebenfalls nicht mehr als 50 % der Hausbreite überschreiten.

◇10 In dem mit der Raute 10 gekennzeichneten Baugebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses in Form von Dachgauben und Zwerchhäusern unzulässig.

In allen übrigen Baugebieten sind bei Ausbau des Dachgeschosses nur Flach- und Schleppdachgauben erlaubt. Die Dachgauben dürfen 50 % der Hausbreite nicht überschreiten.

Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der gleichen First- und Traufhöhe sowie Dachneigung und mit gleichem Dachüberstand auszuführen. Des Weiteren sind die Fassaden sowie die Dacheindeckungen der Doppelhäuser und Reihenhäuser in identischem Material und identischer Farbe zu gestalten. Doppelhaushälften sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

§ 10 Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen als Heckenanpflanzungen auszuführen und durch Beschneiden auf mindestens 1,0 m max. 2,0 m Höhe zu erhalten. Im Vorgartenbereich sind Hecken durch Beschneiden auf max. 1,0 m Höhe zu erhalten.

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:

- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes oder Schallschutzes (wie z.B. Wände, Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Innenseite der an den Grundstücksgrenzen zu pflanzenden Hecken zulässig. Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Abstellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind dauerhaft einzugrünen, z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken).

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LP 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Die DIN-Blätter sind beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden. Gemäß §14 Abs.4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Die Abstandsgebote der § 41 - 45 Nachbarschaftsgesetz NW sind zu beachten.

2. Baumschutzsatzung

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.

3. Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.

4. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

5. Altlasten

Der westliche Teil des Plangebietes (ehem. Sportplatz) ist im Kataster 1:5.000 der Stadt Dortmund über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen als Ziegeleigrube gekennzeichnet. Nach vorliegenden Untersuchungen sind auf dem Grundstück Auffüllungen mit nur gering erhöhten Schadstoffgehalten vorhanden, die den geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht entgegenstehen. Das Altlastengutachten empfielt aus Vorsorgegründen die Abtragung der oberen Deckschicht.

Für den östlichen Teil des Plangebietes (ehem. Bauhof) ergab die durchgeführte Gefährdungsabschätzung, dass flächige Auffüllungen mit höheren Belastungen vorhanden sind, die abgetragen werden müssen. Aus diesem Grund wird für diese Fläche eine Kennzeichnung vorgenommen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind durch die Entfernung der Auffüllungen die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die restriktionsfreie Nutzung der künftigen Wohnflächen gewährleistet und Gefährdungen für die künftigen Anwohner ausgeschlossen. Sofern zur Flächengestaltung neuer Boden aufgebracht werden soll, hat das Material die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. Z0 Dortmunder Einbauwerte einzuhalten. Die Qualität des Materials ist vor Einbau durch entsprechende Zertifikate nachzuweisen.

6. Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW 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 anzuzeigen.

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 Baureststoffen/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 Wasserhaushaltsgesetzt [WHG] und Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz [KrW-/AbfG]) voraus.

7. Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass der über die Abtragung der Auffüllungen hinausgehende Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Aushub des gewachsenen unbelasteten Bodens sollte auf dem Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gneisenau" (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne), über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligungsfeld „Gneisenau Gas" (Eigentümerin: Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen), und auf dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (Eigentümerin: RWTH Aachen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen).

9. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt laut Ergebnis der Luftbildauswertung neben einem Bombenabwurfgebiet. Die Auswertung zeigt keine vermutlichen Blindgängereinschlagstellen auf dem Untersuchungsgebiet an. Dennoch ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen und der Baugrube durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen. Der Antrag zur Untersuchung von Flächen sollte über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel. 0231/50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlagen vorzuzeigen.

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.

10. Methangasaustritte

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit.
Das Plangebiet liegt in Zone 0 dieser Karte, in der Austritte von Methangas nicht zu erwarten sind. In dieser Zone werden keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

11. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/50-24299, Fax.: 0231/ 50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16, Abs.4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

12. Stellplatzschlüssel

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohngebäude zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude zwei zusätzliche Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5,0 m lang ist.

13. Energiestandards für Wohngebäude

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.09.2008 soll für alle neuen Einfamilienhäuser in Dortmund ein verbesserter Energiestandard gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten. In den Grundstückskaufverträgen verpflichten sich die jeweiligen Bauleute, die Einfamilienhäuser im KfW-Standard "Effizienzhaus 70" zu realisieren. Dieser Standard leitet sich aus den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Gewährung zinsgünstiger Kredite ab. Die Förderbedingungen beinhalten auch einen geringeren Höchstwert für den Transmissionswärmeverlust. Dieser muss 15 % unter dem Referenzwert der EnEV 2009 liegen.

Für das Plangebiet liegt ein Energiekonzept vor (Gertec Ingenieurgesellschaft: Energiekonzept für den Bebauungsplan Scha 144 in Dortmund-Deme, Essen, März 2011).

14. Schutzstreifenbereiche von Leitungen

Die Anlage von Gärten, Terrassen und Stellplätzen innerhalb von Schutzstreifen der Leitungen ist erlaubt, bedarf jedoch der vorherigen Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (Open Grid Europe GmbH). Anpflanzungen sind zu den bestehenden Versorgungsanlagen mit einem Abstand von mindestens 2,50 m vorzusehen.

15. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in deisem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt eingesehen werden.

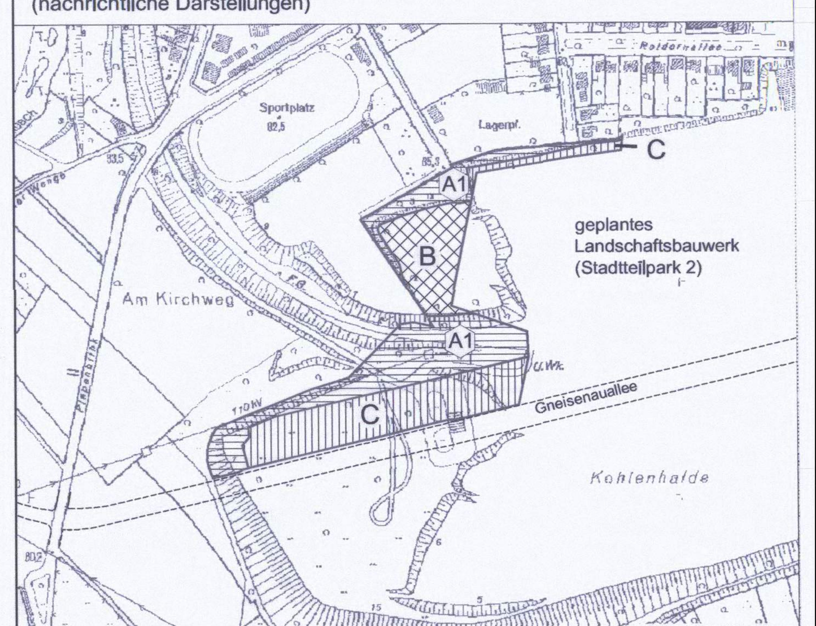
Landschaftspflegerische Maßnahmen für den ehemaligen Sportplatz

A1 Biotopflächen zur Anrechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz 3.685 m² und 10.675 m²

B Flächen für freiwillige landschaftspflegerische Maßnahmen

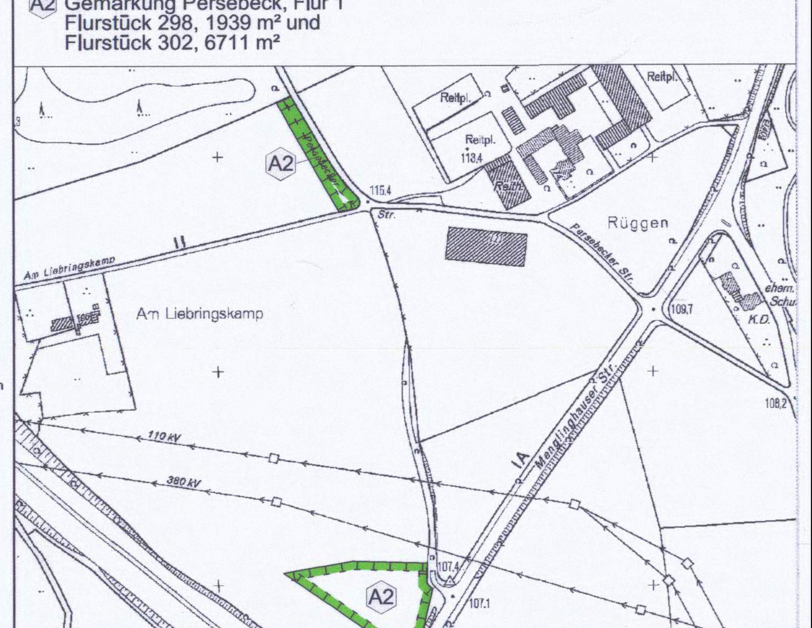
C Flächen für die 1:1 Regelung (freiwilliger ökologischer Ausgleich lt. Ratsbeschluss vom 01.09.1994)

(nachrichtliche Darstellungen)



Externe Ausgleichsfläche für den östlichen Planbereich

A2 Gemarkung Persebeck, Flur 1
Flurstück 298, 1939 m² und
Flurstück 302, 6711 m²



RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863, 975)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 · Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund

Bebauungsplan Scha 144
- Vorsteherstraße -

Stand	Maßstab	Blatt	Abteilung
06.02.2012	1 : 500	1	61/4

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~06.02.2012~~ 17.02.2012

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt