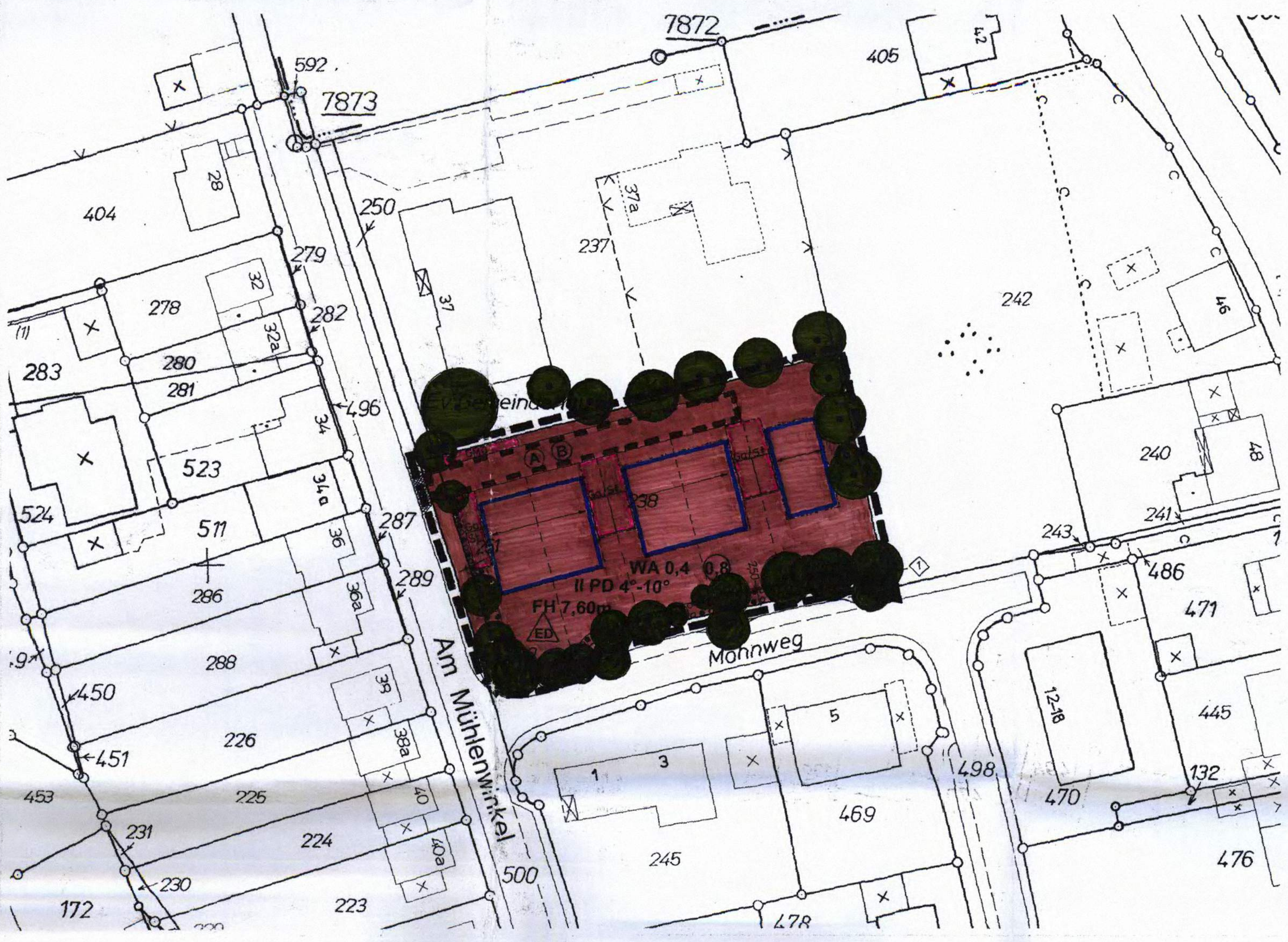
1. Ausfertigung

Bebauungsplan Ap 137

– Am Mühlenwinkel / Mohnweg –

Änderung Nr. 4



Teil I - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(3) Anzahl der Wohnungen
Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen im Obergeschoss zulässig, sofern die Wohneinheit nicht größer als 60 m² ist und die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden können.

(4) Festsetzen von maximalen Trauf- und Firsthöhen
Die festgesetzte maximale Firsthöhe in dem gekennzeichneten Baugebiet bezieht sich auf die Höhe der vorhandenen Straße (Mohnweg) im Bereich des Grundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO).

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

(1) In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 3 Führung von Versorgungsleitungen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Ⓐ Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs-GmbH, die Stadt Dortmund und die Telekom haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Im Bereich der Belastungsflächen dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden (z.B. Grabungen, Aufschüttungen, *Baumpflanzungen, Pflügearbeiten), die den Bestand* und *Betrieb* der Versorgungsleitungen gefährden.

Ⓑ Die jeweils angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) *Erhaltung vorhandener Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*
Die im Änderungsplan festgesetzten Bäume sind als Gesamtensemble dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Eingrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In dem *mit der Ziffer* ◇1 gekennzeichneten *Pflanzgebot* sind als Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen die vorhandenen Bäume mit standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen bzw. ergänzende Laubholzhecken (mit mind. 1m Höhe und 0,5m Breite) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Teil II - Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW Gestaltungsfestsetzung gemäß § 86 BauNVO

§ 1 Einfriedungen

Ergänzend zur Heckenpflanzung bzw. Unterpflanzung (siehe § 6) dürfen lediglich Zäune mit einer Höhe von maximal 1m innerhalb der Pflanzungen zur Verwendung kommen.

§ 2 Doppelhäuser

In dem Baugebiet sind Doppelhäuser mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dach- und Fassadenfarbe/-material sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

§ 3 Garagen und Carports

Die Längsseiten der Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Hecken bzw. Sträuchern zu begrünen. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Müllbehälter abgestellt werden.

§ 4 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III - Hinweise

(1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Ein*zelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der na*türlichen 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 - 2 42 92, Fax.: 0231 / 50 - 2 67 30) und/oder dem Westfälischen Museum für *Archäologie*/Amt für *Bodendenkmal*pflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93 75-0, Fax.: 02761 / 24 66) 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 Boden*denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen
(§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(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) Private PKW-Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden. Beim Bau einer Einliegerwohnung erhöht sich *die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf drei.*

(4) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. *Notwendige Verfüllmaßnahmen und Gelände*modellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(5) 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. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

(6) Hydrogeologisches Gutachten

Entsprechend den Anforderungen von § 51 a Landeswassergesetz NW ist ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt worden (JT&S, Beratung und Umwelttechnik GmbH Dortmund, Januar 2004). Das Gutachten empfiehlt, die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG durch eine *oberflächennahe* Versickerung mittels einer Mulde erfolgen zu lassen. Der notwendige Mindestabstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden ist nicht einzuhalten, wenn die Keller wasserundurchlässig („weiße Wanne") gestaltet werden. Darüber hinaus sollte die Mulde nicht im Kronenbereich des vorhandenen Baumbestandes liegen. Die ge*naue Dimensionierung und Ausgestaltung ist unter* anderem abhängig von ergänzenden Rückhaltemaßnahmen wie z.B. einer Dachbegrünung. Nähere Angaben und Rahmenbedingungen sind dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen.

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 April 2004 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 27.05.2004

Lantken, St.OVR
Leiter des Katasteramtes

3517

[redacted]

Langemeyer
Oberbürgermeister
Ratsmitglied
Abteilungsleiter

4512

Der Rat der Stadt hat am 01.04.04 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. 4 des Bebauungsplanes Ap 137 -Am Mühlenwinkel/Mohnweg- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 02.06.04

Langemeyer
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 22 vom 28.05.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 137 -Am Mühlenwinkel/Mohnweg- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 01.06.04

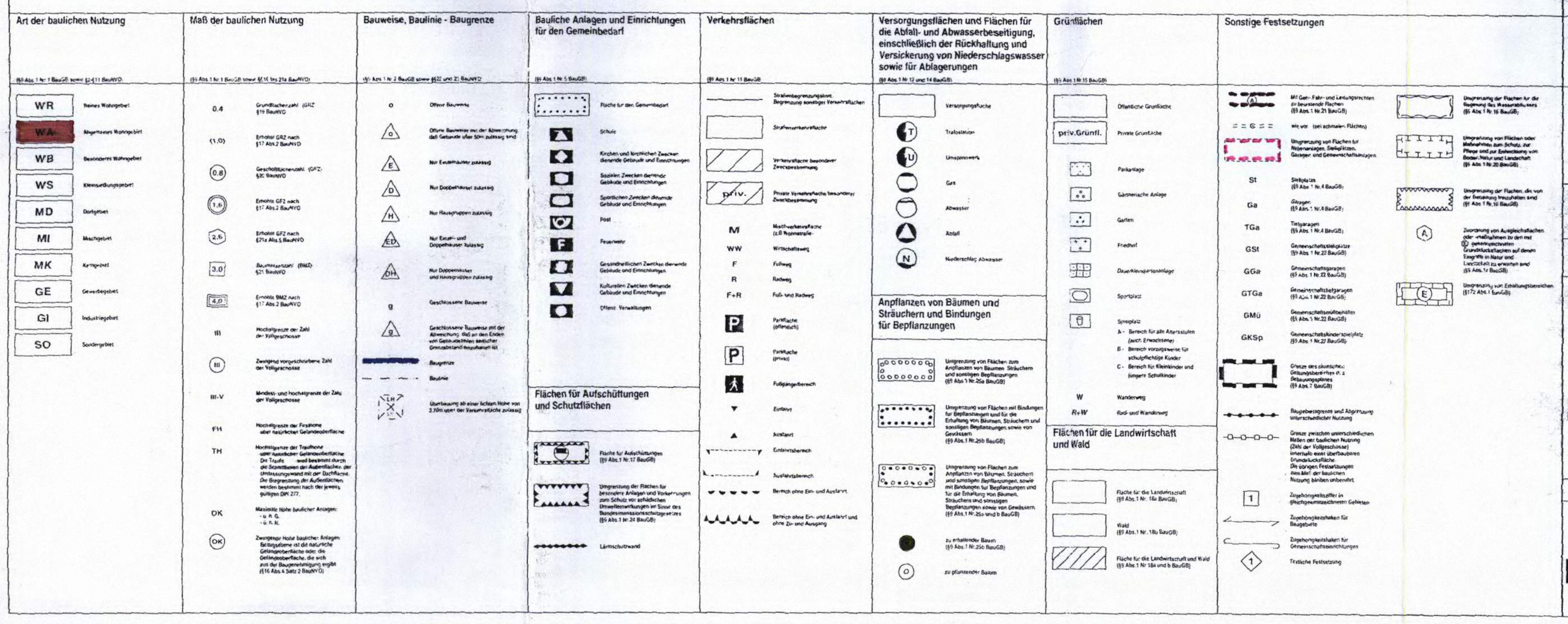
Abteilungsleiter

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. 4 des Bebauungsplanes* Ap 137 -Am Mühlenwinkel/Mohnweg- mit dem Beschluss des Rates vom 01.04.04 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 02.06.04

Langemeyer
Oberbürgermeister

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 §§1-11 BauNVO)
WR
WA
WB
WS
MD
MI
MK
GE
GI
SO
Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§16 bis 21a BauNVO)
Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
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)
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen
Sonstige Festsetzungen

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 festgesetzten 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) (§5 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)	Nachrichtliche Übernahmen (§5 Abs.6 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 Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§5 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)	Ⓓ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Ⓓ Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Ⓑ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal) Ⓛ Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung *aufgrund vermutlicher Altablagerungen* besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§5 Abs.5 Nr.3 BauGB)	Ⓥ Verbandsgrünfläche Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan Ap 137
- Am Mühlenwinkel / Mohnweg -
Änderung Nr. 4

in 1 Blatt/Blätter, Blatt Nr.

1. Ausfertigung

Maßstab **1:500**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02. 02. 2004

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: **61/5**

Satzungsplan