1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN Ap 146 – Schürbankstr.–

Änderung Nr. 4

Zugleich Änderung des Bebauungsplanes Ap 164

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

M. 1:1000

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 12/1989 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund 10. Juni 1991 — Der Oberstadtdirektor — Im Auftrag — Lütping — Stadt. Vermessungsdirektor — Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 26.02.86 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) in der zurzeit gültigen Fassung i beschlossen, den Bebauungsplan Ap 146 (Entwurf / Änderung Nr. 4) Dortmund, 29.02.86 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied 6.6.91

Der Rat der Stadt hat am 26.02.86 nach § 2a BBauG beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Dortmund, 18.04.89 — Der Oberstadtdirektor — Im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 25.10.90 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 146 mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dortmund, 26.10.90 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied 6.6.91

Die Änderungen Nr. 4 des Bebauungsplanes mit Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Zeit vom 03.12.90 bis 03.01.91 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Dortmund, 04.01.91 — Der Oberstadtdirektor — Im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 21.03.91 nach § 10 BauGB die Änderungen Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 146 als Satzung beschlossen. Dortmund, 22.03.91 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied 6.6.91

Diese Änderungen ist / sind der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident Arnsberg hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Dortmund, 10.01.1992 — Die Oberstadtdirektorin — Im Auftrag — Stv. Abteilungsleiter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt-Nr. 2 vom 10.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist / sind die Änderungen Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 164 in Kraft getreten. Dortmund, 13.01.1992 — Der Oberstadtdirektor — Im Auftrag — Stv. Abteilungsleiter

Textliche Festsetzungen

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

(1) In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten ist bei geplanten Wohngebäuden sowie bei Gebäuden mit Wohnungen und/oder Büro- und Sozialräumen der Grundriß so zu gestalten, daß die Schlafräume der Wohnungen sowie die Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Balkone und Loggien sind ebenfalls auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen.

Darüber hinaus ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) ggf. mit Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, daß in Wohnräumen sowie in Büro- und Sozialräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, bei geschlossenen Fenstern und Außentüren tags und in den Schlafräumen der Wohnungen nachts folgende Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) nicht überschritten werden:

nachts

Schlafräume im WA	25 - 30 dB(A)
Schlafräume im MI	30 - 35 dB(A)

tags

Wohnräume im WA	30 - 35 dB(A)
Wohnräume im MI	35 - 40 dB(A)
Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in allen Gebieten	35 - 45 dB(A)

Ausnahmsweise ist auch der Einbau von Schallschutzfenstern einer niedrigeren Schallschutzklasse (VDI-Richtlinie 2719) zulässig, soweit vom Antragsteller nachgewiesen wird, daß der geforderte Schutzzweck - also die Einhaltung der oberen angegebenen Mittelungspegel - gewährleistet ist.

§ 2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Fassadenbegrünungen

(2) Geschlossene und in mind. 1,5 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artengerecht zu dimensionieren. Pflanzbehälter sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen Kletterpflanzen sind in einer Pflanzenliste beispielhaft aufgeführt, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.

HINWEISE:

1. Altablagerungen

Im Änderungsbereich ist nach dem "Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen" mit Aufschüttungen bzw. Altablagerungen zu rechnen. In dem durch das Symbol (2) (1) begrenzten Gebiet wurden im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Altablagerungsflächen im Änderungsbereich nördlich der Schürbankstraße Boden- und Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Bei Bauvorhaben hat der betroffene Grundstückseigentümer entsprechende grundstücksbezogene Beobachtungen im Hinblick auf oberflächennahe Bodenverunreinigungen sowie Bodenluftverhältnisse auf eigene Kosten zu erbringen.

1.1 Erdaushub

(1) Bei Baumaßnahmen in dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Bereich anfallender Erdaushub ist in einer zugelassenen und geeigneten Abfallbeseitigungsanlage ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.2 Brauch- oder Trinkwasserentnahme

(1) Vor einer Brauch- oder Trinkwasserentnahme in dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Bereich ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.3 Gärtnerische Nutzungen und Nutzungen von Flächen als Kinderspielplätze

(1) Gärtnerische Nutzungen, insbesondere der Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln, sowie die Errichtung von Kinderspielplätzen in dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Bereich setzen eine vorherige flächenscharfe Beprobung, d. h. Bodenuntersuchung im Hinblick auf oberflächennahe Bodenverunreinigungen sowie die Bodenluftverhältnisse voraus. Im Rahmen dieser Untersuchungen ist zu ermitteln, ob und welche Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik und der hygienisch-toxikologischen Bewertung durchzuführen sind.

Für den gesamten Änderungsbereich gilt:

(2) 2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde - Museum für Kunst- und Kulturgeschichte, Abteilung für Bodendenkmalpflege (F 0231/54 22 55 18) und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (F 02761/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben ist in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 21.12.1981 über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund (§)), zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986 zu prüfen, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit diese Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

4. Im Änderungsbereich steht innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen nur geringer Parkraum - Stellplätze - zur Verfügung. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß sich die Zahl der von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten zu schaffenden Stellplätze und Besucherstellplätze an den Obergrenzen der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf orientiert (Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1984 - VA 1.100/80 - Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung).

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 – 9 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 Bau NVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 Bau NVO
(1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) -§ 20 Bau NVO
1,6 Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
2,6 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 BauNVO
3,0 Baumassenzahl (BMZ) - § 21 Bau NVO
4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III – V Mindest- u. Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH Höchstgrenze der Firsthöhe*
TH Höchstgrenze der Traufhöhe
Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.*
OK Maximale Höhe baulicher Anlagen*
* Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)

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

o Offene Bauweise
Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise
Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
Baugrenze
Baulinie

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Schule
Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Soziales Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Post
F Feuerwehr
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen sowie Schutzanlagen

Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwand

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt.
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
WW Wirtschaftsweg
F Fußweg
R Radweg
F+R Fuß- und Radweg
Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
Verkehrsgrün
P Parkfläche (öffentlich)
P Parkfläche (privat)
Fußgängerbereich

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Abfall- entsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Versorgungsfläche
Trafostation
Umspannwerk
Gas
Abwasser
Abfall

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Priv. Private Grünfläche
Parkanlage
Gärtnerische Anlage
Garten
Friedhof
Dauerkleingartenanlage
Sportplatz
Spielplatz
A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
B - Bereich vorzugsweise für schulpfl. Kinder
C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
W Wanderweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft
Wald
Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Sonstige Festsetzungen

A Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
wie vor (bei schmalen Flächen)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa Tiefgarage (§ 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 Gem. Mülltonnenhalter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Grenze des Änderungsbereiches
Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
Textliche Festsetzung
Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 26.06.1984 (GV NW S. 532))

DF Alle Dachformen, außer Flachdach
FD Flachdach
Firstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach
MD Mansarddach
PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen, unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
V Verbandsgemeinschaften
Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

Nachrichtliche Darstellungen werden gesichert
Siehe Hinweis
E Zu erhaltende Gebäude
Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
gepl. Bäume
zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Ap 146
Änderung Nr. 4
Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 11.09.1990
Flurkarte 3 9908 S / 3 9008 S
Stadtgrundkarte
Maßstab 1 : 1000