1. Austertigung

Bebauungsplan Ap 158 – Meinbergstraße –

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die benachbarten Eigentümer und Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(2) Die Stadt Dortmund sowie die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(3) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

§ 2 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Pflanzgebot ist eine Schnitthecke aus einer heimischen, standortgerechten Gehölzart wie z.B. Buche, Hainbuche oder Weißdorn anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die mit (A) gekennzeichnete, ca. 7.300 m² umfassende Fläche (Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, Flurstück 16) außerhalb des Geltungsbereich ist als extensive Wildkräuterwiese zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Punktuelle Gehölzpflanzungen wie z.B. die Ergänzung des vorhandenen Vogelkirschenbestandes sind ausschließlich in den Randbereichen zulässig.

§ 5 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit (A) bezeichneten planexternen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

§ 6 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

(1) In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Breite von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf das Maß der Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder eines Hauses einer Hausgruppe nicht überschreiten.

(2) Einfriedung
In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Wohngebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen an Gebäuden, Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch Holzzäune zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden. Es wird empfohlen, vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) 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, 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 Bodendenkmalpflege, 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(2) Bergbauliche Einwirkungen/Bergschadensicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld "Adele" der VEBA AG.
Da oberflächennaher Bergbau umgegangen ist, der sich schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann, muß z. B. mit mangelhaftem Baugrund gerechnet werden. Beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, ist daher rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind notwendig werdende Bergschadensicherungen abzusprechen.

Der vorläufige Gefährdungsbereich mit der vermuteten Tagesöffnung am westlichen Rande außerhalb des Geltungsbereiches wurde nachrichtlich dargestellt und als Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaues erforderlich sind) mit folgender Signatur x x x x x x gekennzeichnet.

(3) 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.

(4) Ausführungsgrundsätze

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 Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ap 158 - Meinbergstraße

M. 1 : 2.000

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand übereinen. Die Festlegung der baulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 03.02.2000 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 17.04.00

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 7 vom 18.02.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 158 in Kraft getreten.

Dortmund, den 22.02.2000

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV/NW 1999, S. 516) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ap 158 mit dem Beschluß des Rates vom 03.02.2000 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 17.4.2000

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 §§ 2 – 9 11 Bau NVO)

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 21 a Bau NVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
(1,0) Ersatzwert GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
1,6 Ersatzwert GFZ nach § 21 a Abs. 2 Bau NVO
2,6 Ersatzwert GFZ nach § 21 a Abs. 3 Bau NVO
3,0 Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
4,0 Ersatzwert BMZ nach § 17 Abs. 3 Bau NVO
III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III – V Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH Höchstgrenze der Firsthöhe *
TH Höchstgrenze der Traufhöhe *
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachhaut. 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 (§ 19 Bau NVO, § 2 Bau OWV).
(OK) Zwingende Höhe baulicher Anlagen
Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 19 Bau NVO, § 2 Bau OWV).

* Bezugsebene für die Traut- und Firsthöhe ist die natürliche Geländeoberfläche

Bauweise, Baulinie – Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 Bau NVO)

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
Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g Geschlossene Bauweise
Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
Baugrenze
Baulinie

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

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

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

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

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
WW Wirtschaftsweg
F Fußweg
R Radweg
F+R Fuß- und Radweg
P Parkfläche (öffentlich)
P Parkfläche (privat)
Fußgängerbereich
Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Abfangvorrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Versorgungsfläche
Trafostation
Umspannwerk
Gas
Wasser
Abwasser
Abfall
Niederschlagswasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und 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 und 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, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Naturdenkmal

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 schulpflichtige Kinder
C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
W Wanderweg
R+W Rad- und 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) Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(A) 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. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb eines überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
Zugehörigkeitsbereiches für Baugebietsteile
Zugehörigkeitsstoffen für Gemeinschaftseinrichtungen
Zugehörigkeitsbereichen für Gemeinschaftsanlagenflächen
Textliche Festsetzung
Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und 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)
(A) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.'95 (GV NW S. 218))

DF Alle Dachformen, außer Flachdach
FD Flachdach
Firstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach
MD Mansardach
PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
z.B. 38° Dachneigung
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Flächen unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Boden mit umweltpflichtrelevanten 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 Verbandsgrünfläche
Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

sonstige Darstellungen werden gestrichelt
Hinweis
E Erhaltenswerte Bausubstanz
San Umgrenzung der Sanierungsgebiets
R Vorschlag für die Bepflanzung und Erstellung der Stellplätze
Gepflanzte Bäume
V Verkehrsgrün

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Ap 158
in 1 Blatt (Blatt 1)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.10.1999
Maßstab 1 : 1000

Stadtvermessungsamt 1. Ausfertigung