1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN Ap 160

Maßstab 1:1000

Zugl. teilw. Änderung d. B-Planes Ap 117 Ap 120

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977, zuletzt geändert durch Verordnung v. 19. Dez. 1987, BGBl. I S. 2665

Textliche Festsetzungen

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

(1) Die Dortmunder Stadtwerke AG hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
Die Fläche sind von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

(2) Der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des Flurstückes 678, Flur 10, Gemarkung Berghofen hat das Recht, die mit dem Buchstaben (B) bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BBauG

(3) In den mit dem Symbol (3) gekennzeichneten Baugebieten ist bei geplanten Wohngebäuden der Grundriß so zu gestalten, daß Öffnungen von Schlafräumen auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Loggien und Balkone sind ebenfalls auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen. Zur Straßenseite sind allenfalls Wintergärten zulässig. Darüber hinaus ist durch Einbau von Schallschutzfenstern (VDI-Richtlinie 2719) ggf. mit Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, daß der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen und insbesondere von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern und Außentüren nicht überschritten wird.

§ 3 Ausschluß von baulichen Anlagen und Nebenanlagen
§ 23 (5) Abs. 5 in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

In den mit der Kennzeichnung [▨] versehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO und die im § 14 (1) BauNVO genannten Nebenanlagen unzulässig.

§ 4 Öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG

Die mit dem Symbol [▨] gekennzeichneten öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind als Flächen mit weitgehend natürlicher Entwicklung dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Ziele sind erforderlich und zuzulassen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu pflegen und bis auf die nicht standortgerechten fremdländischen Gehölze dauernd zu erhalten. Neuanpflanzungen haben sich an der heutigen potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren. Erschließungs- und Aufenthaltsflächen haben sich in ihrer Dimensionierung und räumlichen Zuordnung den ökologischen Anforderungen unterzuordnen. Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW sind nicht zulässig.

§ 5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Die mit dem Symbol [▨] gekennzeichneten Hecken sind auf Dauer zu erhalten.

§ 6 Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 (Abs. 1 Nr. 1) BauGB i. V. m. § 237 BauGB

Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historisch geprägten Bereiche von Berghofen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt. In dem durch Symbol [▨] begrenzten Gebiet können für den Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Genehmigungen versagt werden, wenn diese baulichen Anlagen

1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder
2. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Wer eine bauliche Anlage in den entsprechend gekennzeichneten Gebieten ohne diese Genehmigung abbricht, umbaut oder ändert, handelt ordungswidrig (§ 213 (1) Nr. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbuße bis zu 50 000,-- DM geahndet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Versickerung von Oberflächenwasser und Gestaltung der Fuß- und Radwege und Kfz-Stellplätze
Die Regenwasserabläufe von Dachflächen etc. sollten nach Möglichkeit nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Vielmehr sollte das Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.
Für die Anlegung der Fuß- und Radwege und Kfz-Stellplätze sollten wasserdurchlässige Materialien wie z. B. wasserdurchlässige Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. verwendet werden. Dachläufe und Drainagen von Freiflächen sollten ebenfalls nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

3. Werbeanlagen
Die Anbringung bzw. Änderung von Anlagen der Außenwerbung bedarf in dem durch den Bebauungsplan Ap 160 betroffenen Bereich nördlich der Bundesstraße 234 einer Ausnahmegenehmigung nach dem Bundesfernstraßengesetz.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. 07. 81. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, Stand FEB. 1988, überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 22. FEBRUAR 1988 Der Oberstadtdirektor im Auftrage Tampenay
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 25.03.1982 nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dortmund, den 26.03.1982 Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am 25.03.1982 nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265) beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Dortmund, den 26.03.1982 Der Oberstadtdirektor im Auftrage Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 04.02.88 nach § 3 Abs. 2 BauGB Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund, den 05.02.1988 Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) einen Monat vom 21.03.88 bis 21.04.88 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, den 22.04.1988 Der Oberstadtdirektor im Auftrage Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.01.1989 nach § 10 BauGB Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 27.01.1989 Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Ap 160 ist der Höheren Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 17.04.1989 Az.: 35.2.12.4-30.2/89 hat der Regierungspräsident Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Dortmund, den 16.05.89 Der Oberstadtdirektor im Auftrage Abteilungsleiter

Mit Verfügung vom 17.04.1989 Az.: 35.2.12.4-30.2/89 hat die Höhere Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Das ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt, Nr. 19 vom 12.05.89 – ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund, den 16.05.1989 Der Oberstadtdirektor im Auftrage Abteilungsleiter

---

FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 2 - § 11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16, 17 u. 21 a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 1,6 Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- 2,6 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 BauNVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)
- 4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- II 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

Ergänzung der Zeichenerklärung

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Umfassungswand mit der Dachhaut. Die Begrenzung der Außenfläche wird nach der jeweils gültigen DIN 277 bestimmt. Die Geländeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

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

- o Offene Bauweise
- ED Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- g 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 BBauG)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen sowie Schutzanlagen

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

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder ganz zusammenfällt
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Priv. Private Verkehrsfläche 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
- V Verkehrsgrün

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen von Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern
- Flächen auf denen vorhandene Hecken auf Dauer zu erhalten sind

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- 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 für die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche für die Land- und Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- A Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- A Wie vor, bei schmalen Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- TGa Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GMü Gem. Mülleimer (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- 1 Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 103 BauONW)

- 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 Bundesbaugesetz
(BBauG)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, bzw. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- vorhandene und auf Dauer zu erhaltende Baumgruppe

Kennzeichnungen nach dem Städtebauförderungsgesetz
(StBauFG)

- San Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- E Zu enteignendes Gebäude oder sonst. baul. Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- Zu beseitigendes Gebäude oder baul. Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- V Verbandsgrünfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

Sonstige Darstellungen

- 1 Textlicher Hinweis
- Gepflanzter Baum
- 73,80 Höhe Fahrbahn über NN
- 70,90 Höhe vorh. Gelände über NN
- Gehwegüberfahrt
- Weg

STADT DORTMUND
Bebauungsplan: Ap 160

Blatt-Nr.: 1 (von Blättern)

Maßstab: 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 28.11.1988