Bebauungsplan Br 103 - Rauschenbuschstraße - Änderung Nr.2

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Erster Teil

§ 1 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

(A) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs-GmbH, die Stadt Dortmund und die Telekom haben das Recht, die mit (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(B) Die jeweils angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

§ 2 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

In Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Absatz 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen dürfen die Baugrenzen seitlich um bis zu 3 m überschreiten. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten, soweit nicht gesondert festgesetzt.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz

Reduzierung des Versiegelungsgrades
In allen Wohngebieten sind sämtliche private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca.20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

§ 1 Garagen/Carports
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längsseiten nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten, der mit einer mindestens 1,0 m hohen Laubhecke zur Begrünung der Garagen oder Carports versehen und dauerhaft zu pflegen ist. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

§ 2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen
Die den privaten Gärten zugewandten Baugrenzen dürfen im Erdgeschossbereich für die Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.

§ 3 Doppelhäuser/Hausgruppen
Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dach- und Fassadenfarbe/-material sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Bodenplatten, Traufen und Firste horizontal durchgängig herzustellen.

§ 4 Dachform
Für die Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30°-35° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden, das zu begrünen ist.

§ 5 Dachgestaltung
Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50 % der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

§ 6 Müllbehälter
Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

§ 7 Einfriedungen
Zur Einfriedung von privaten Grundstücken, die an öffentliche Flächen grenzen, sind entsprechend dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichnetem Pflanzgebot freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen und sortenfreien Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Bepflanzung dürfen lediglich Zäune mit einer maximalen Höhe von 1 m innerhalb der Pflanzung zur Verwendung kommen.

Hinweise

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) Stau- und Grundwasser

Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Grund- und / oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund-/ Stauwasser geschützt zu sein. Der Anschluss von Hausdrainagen an das städtische Kanalnetz ist nicht statthaft.
Hinweise zur Hydrogeologie können den hydrologischen Karten beim Umweltamt entnommen werden.

(2) 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.

(3) Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das gesamte Baugebiet wird das Straßenniveau als Bezugshöhenlage festgelegt. Die durch das Straßenniveau vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbstständige Abgrabungen oder Aufschüttungen, noch durch nicht selbstständige mit dem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

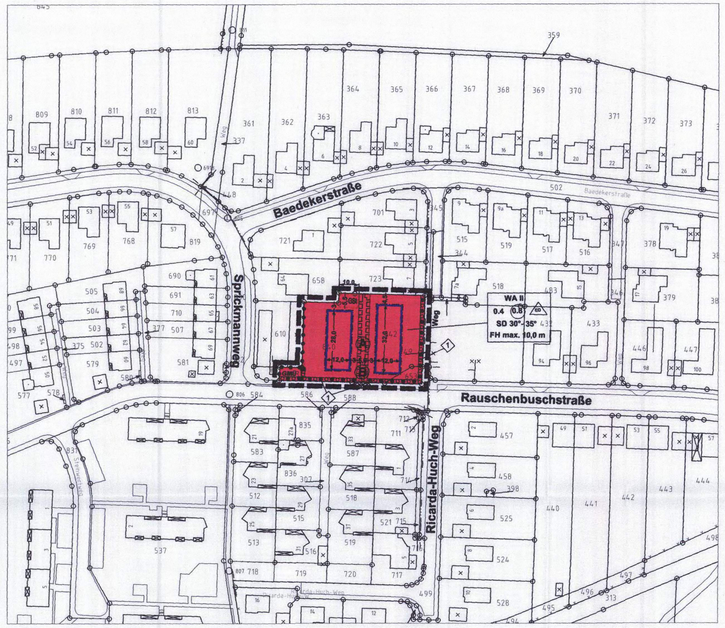
(4) Private Pkw-Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten werden aus städtebaulichen Gründen die öffentlichen Verkehrsflächen gering bemessen und nur die erforderliche Anzahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Einfamilienhaus zwei Stellplätze und je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau 1,2 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden.

(5) 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.

Bebauungsplan Br 103 - Rauschenbuschstraße - Änderung Nr.2



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 12 / 2005 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 18.01.2006
Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 15.06.2005 nach § 13 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 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 beschlossen, den Bebauungsplan Br 103 – Rauschenbuschstraße - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 2) und die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 23.01.2006
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 103 - Rauschenbuschstraße - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.08.2005 bis 08.09.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 27.01.2006
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2005 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. 2 des Bebauungsplanes Br 103 - Rauschenbuschstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 23.01.2006
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 6 vom 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 103 – Rauschenbuschstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.02.2006
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. 2 des Bebauungsplanes Br 103 - Rauschenbuschstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 15.12.05 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 23.01.2006
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- § 11 BauNVO)	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)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a BauGB)	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 , § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO) (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse FH Höchstgrenze der Firsthöhe über natürlicher Geländeoberfläche	Baugrenze ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	(A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Grenze des Änderungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes GMü Gemeinschaftsmüllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

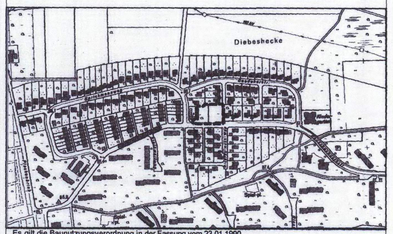
Bebauungsplan Br 103 - Rauschenbuschstraße - Änderung Nr. 2

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:1000	1	61/5

in einem Blatt

Zu der Änderung Nr. 2 gehört
die Begründung vom 29. April 2005.

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt