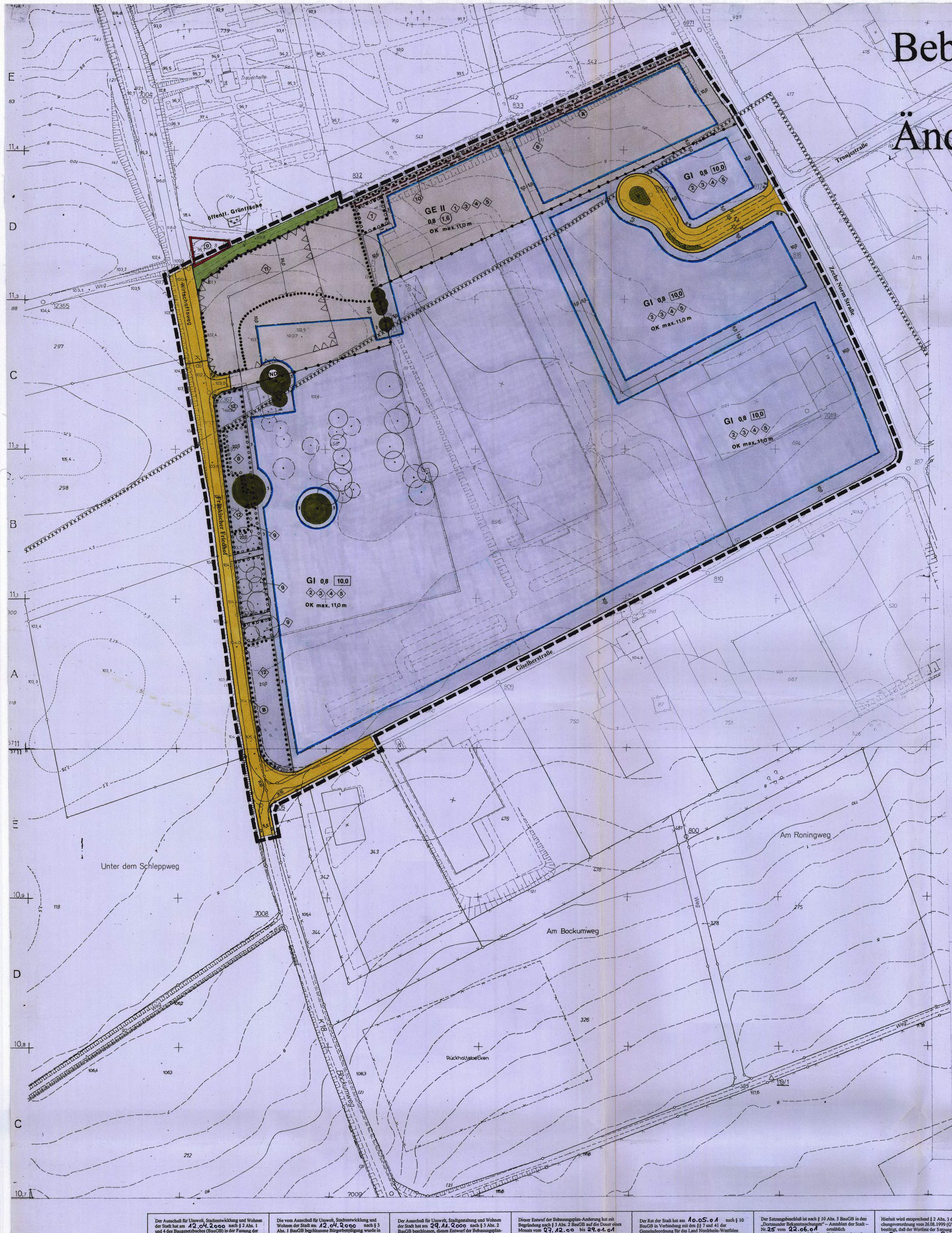
Bebauungsplan Br 163

Änderung Nr. 8



Textliche Festsetzungen
Teil I

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

◇1 (1) In den mit der Ziffer ◇1 bezeichneten Gewerbegebieten ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1- 153 (Abstandsklassen I bis V) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die Abstandsliste ist der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung beigefügt.

(2) Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

(4) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

(5) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in Industriegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

◇2 (1) In den mit der Ziffer ◇2 bezeichneten Industriegebieten sind ausschließlich Gewerbebetriebe unterzubringen, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1 - 78 (Abstandsklasse I - IV) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter der lfd. Nummer 37 - 78 (Abstandsklasse IV) der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehenden Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Die Abstandsliste ist der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung beigefügt.

(3) Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

(4) Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

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

◇3 (1) Festschreibung von Innenschallpegeln
In den mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Gewerbe/Industriegebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten (Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)) aufgrund der Lärmbelästigung durch den im Süden befindlichen Flughafen sowie den Gewerbelärm, verursacht durch die bereits südlich der Giselherstraße und östlich der Zeche Norm Straße angesiedelten Firmen, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt (nach dem Schallschutz im Städtebau DIN 18004), nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc.) zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestanteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 4 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

◇4 (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 123,75 m über N.N. nicht überschreiten.

§ 5 Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Ⓐ (1) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

Ⓑ (2) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs- GmbH (DEW) hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

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

◇5 (1) Stellplatzbegrünung
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (STU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die in der Bebauungsplan-Änderung mit den Festsetzungen Nr. 6 bis 12 gekennzeichneten Flächen sollen als Emissionsschutz- und Trenngrün fungieren. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Gehölzfreie Flächen sind zu bepflanzen, wobei ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste zu verwenden sind. Schutzpflanzungen sind mehrreihig aufzubauen, wobei die äußeren Pflanzreihen durch Sträucher und die mittleren Pflanzreihen mit mittelhoch werdenden Bäumen einzugrünen sind. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

◇6 (3) Die mit der Ziffer ◇6 gekennzeichnete Fläche südlich des Schorlemer Grabens ist gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen.

◇7 (4) Die mit der Ziffer ◇7 gekennzeichnete Fläche ist mit Saumgehölzen zu bepflanzen.

◇8 (5) Die mit der Ziffer ◇8 gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

◇9 (6) Die mit der Ziffer ◇9 gekennzeichnete Flächen sind ergänzend mit Sträuchern zu bepflanzen.

(7) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 BauO NRW die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht genutzten Lagerflächen mit Landschaftsrasen einzusäen oder der natürlichen Selbstbegrünung (Sukzession) zu überlassen.

◇10 (8) Die mit der Ziffer ◇10 gekennzeichnete Auengehölzreihe am Schorlemer Graben ist zu erhalten.

◇11 (9) Die mit der Ziffer ◇11 gekennzeichnete, waldartige Baumhecke ist zu erhalten. Der Bestand ist waldartig zu pflegen. Innerhalb des Kronendurchmessers ist das Lagern von Materialien oder Abstellen von Fahrzeugen nicht statthaft.

◇12 (10) Die mit der Ziffer ◇12 gekennzeichnete Flächen sind zu erhalten.

(11) Der mittels Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Innerhalb des Kronendurchmessers ist das Lagern von Materialien oder Abstellen von Fahrzeugen nicht statthaft. Der sonstige, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund als schutzwürdig eingestufte Baumbestand ist zu erhalten.

◇13 (12) Im Bereich des Naturdenkmales (ND) Nr. 82 - Roßkastanie - ist die Zufahrt aus Richtung der ehemaligen Hofzufahrt in ausreichendem Abstand zur Kronentraufe zu verlegen. Eine ausreichend groß dimensionierte Baumscheibe ist vorzuhalten. Im Kronenbereich ist das Abstellen von Fahrzeugen und das Ablagern von Materialien nicht statthaft.

Teil II

Hinweis für einen Teilbereich

(1) Altlasten

Im nördlichen Bereich des Grundstückes des ehemaligen „Gutes Schorlemmer“ ist nach der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Der entsprechende Bereich ist in der Bebauungsplan-Änderung durch das Symbol △△△ gekennzeichnet.

Bei Bauvorhaben hat der Antragsteller auf eigene Kosten ergänzende grundstücksbezogene Bodenuntersuchungen für diese Fläche durchzuführen, die mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen sind. Der Antragsteller hat zudem die Kosten für die ordnungsgemäße Entsorgung des verunreinigten Bodens zu tragen.

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 194) – in Verbindung mit § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Behörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen fördern. Anfallender Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

(2) Bergbau

Der Änderungsbereich liegt bis auf einige nördliche Grundstücksflächen, über den Grubenfeldern, die sich im Eigentum der Alte Haase BV GmbH und der Heinrich Industrie- und Handels AG befinden. Obwohl weder Schächte noch übertätige bergbauliche Betriebsanlagen auf den Flächen bestanden, könnte ein Abbau durch Dritte stattgefunden haben. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich im Einzelfall eine Baugrunduntersuchung in der Verantwortlichkeit und in dem Ermessen des jeweiligen Bauherren.
Der entsprechende Bereich ist in der Bebauungsplan-Änderung durch das Symbol xxxxx gekennzeichnet.

Teil III

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche, in der vorgeschichtliche Besiedlungsspuren bekannt worden sind. Im gesamten Änderungsbereich ist daher die Wahrscheinlichkeit, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, erhöht.
Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, den Beginn eines Bodeneingriffs mindestens 15 Arbeitstage vorher der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) anzuzeigen.
Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231 / 50 - 2 42 92, Fax.: 0231 / 50 - 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761 / 93 75-0, Fax.: 02761 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen

(2) Baumschutzsatzung

Soweit in dieser Bebauungsplan-Änderung 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) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Bauarbeiten

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische und standortgerechte Laubholzarten gemäß Pflanzenauswahlliste (Anhang) zu verwenden sind. Die Vorschriften der DIN 18916, 18320, 18 920, der RAS-LG 4 und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

(4) Hinweis zu § 51 a LWG NW

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01 .1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund des Ergebnisses des vorliegenden geohydrologischen Gutachtens und der Situation vor Ort, muss davon ausgegangen werden, dass weder das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das der Grundstücksflächen vor Ort versickert bzw. in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden kann.

(5) Flugsicherung

Kontrollzone
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen überwacht.

Bauschutzbereich
Der Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 1 km vom Flugplatzbezugspunkt des Flughafens Dortmund im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Danach bedürfen sämtliche Baumaßnahmen und die in diesem Zusammenhang aufzustellen-den temporären Hindernisse vor der Errichtung einer luftrechtlichen Zustimmung.

(6) 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. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

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

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt hat am 12.04.2000 nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 --1) beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (Änderung Nr. 8).

Dortmund, den 29.05.2001

Langemeyer Jan Tech
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die vom Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt am 12.04.2000 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.05.00 bis 23.06.00 durchgeführt.

Dortmund, den 06.06.2001

Abteilungsleiter

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen der Stadt hat am 29.11.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 29.05.2001

Langemeyer Jan Tech
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.12.00 bis 29.01.01 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 06.06.2001

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 10.05.01 nach § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 29.05.2001

Langemeyer Jan Tech
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ – Amtsblatt der Stadt – Nr. 25 vom 22.06.01 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes BR 163 in Kraft getreten.

Dortmund, den 25.06.2001

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 die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes BR 163 mit dem Beschluß des Rates vom 10.05.01 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dortmund, den 29.05.2001

Langemeyer
Oberbürgermeister

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 November 1999 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

3517

4002

Dortmund, den 15.0[illegible]

Leiter des Katasteramtes

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 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)	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 Bau NVO
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- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH	Höchstgenze der Firsthöhe*
TH	Höchstgenze der Traufhöhe Die Traufe 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)
(OK)	Zwingende 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 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
△	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
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
G	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
Priv.	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 Abwassebeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Versorgungsfläche
T	Trafostation
U	Umspannwerk
	Gas
	Abwasser
	Abfall
N	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. 25a 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)

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

Ⓐ	Mit Geh-, Fahr- und 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. 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 einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
	Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
①	Zugehörigkeitsziffer für Gemeinschaftseinrichtungen
	Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
◇	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. § 86 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	Mansarddach
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 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
ND	Naturdenkmal
	Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

– – – –	sonstige Darstellungen werden gestrichelt
◇	Hinweis
E	Erhaltenswerte Bausubstanz
San	Umgrenzung der Sanierungsgebiete
	Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
◎	geplante Bäume
V	Verkehrsgrün

STADT DORTMUND 1. Ausfertigung
Bebauungsplan Br 163 Änd. Nr. 8
in 1 Blatt (Blatt)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 31.10.00

Maßstab 1 : 1000

Satzungsplan