1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN Br 198

– An den Rühlen –

Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 01. 1990

siehe Änderung Nr. 1

Buddinkstraße · Albroweg · Donnerstraße · Am Ostbrink · Bodelschwingh-Gymnasium · An den Rühlen · Briesweg · Erlemannsweg · Erlmarweg · An den unteren

Textliche Festsetzungen

Erster Teil: **Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

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

1 Einpflanzung der Grundstücke

(1) Zur Begrünung der Grundstücke sind – mit Ausnahme von Terrassen und Stellplätzen an Gebäuden – ausschließlich Hecken zu verwenden. Es sind vorhandig standortgerechte, heimische Gehölze zu anpflanzen.

2 Begrünung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße

(2) Die mit einem Pflanzgebot umgrenzte Fläche beidseitig der Erschließungsstraße ist mit Sträuchern und Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gemessen in 1m Höhe zu Abständen von 6 bis 12 m durchgängig zu begrünen. Es ist nur eine Laubbaumart zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind:

Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Süßkirsche

3 Fassadenbegrünung – Verwendung von Kletterpflanzen

(3) Garagenwände, Mauern, Hofeinfriedungen, Einfassungen von Abstellbehältern und Pergolen sowie fensterlose Wandflächen von Gebäuden, die vertikal durchgehend in einer Breite von 5,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

4 Flachdachbegrünung

(4) Dächer von Garagen mit einer Neigung unter 20° sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

5 Grundstücksbegrünung

(5) Je 250 qm ungefangener Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum – wie z. B. Eberesche, Vogelkirsche mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm, in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen, alternativ kann die Pflanzung von zwei Obstbäumen als Hochstamm durchgeführt werden.

6 Artenverwendung und Pflege

(6) Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorgeschriebenen heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) sind Kletterpflanzen sind in Pflanzmixturen beispielhaft aufgeführt, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

§ 2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7 Reduzierung des Versiegelungsgrades

(7) 80% der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (Wohnbauflächen) dürfen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.

Zweiter Teil: Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW

§ 3 **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

4 (8) Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garagenvorfahrten und Eingangsbereiche sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 2,0 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

HINWEISE FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH

1 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben im Bebauungsplan-Bereich ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der "Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen, ob das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden muß, sondern durch geeignete technische Maßnahmen auf den Grundstücken verbleiben kann.

Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529), für deren Erteilung die Unteren Wasserbehörde zuständig ist.

Die Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser z.B. für Gartenbewässerung ist in jedem Fall zulässig.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gruben, 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 77 88), und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 12 61, FAX: 02761 – 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist nach Anzeige des Werkbeginn in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 (3) und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, hat Landschaftsverband Westfalen-Lippe ein berechtigtes, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Soweit durch diesen Bebauungsplan 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.

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 den Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand April 1995 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, 29. Mai 1995

Der Oberstadtdirektor
Abteilung
Bau, Vermessungswesen

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1994 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, ber. 1988, III 213-1) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622, BGBl. III 213-1) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund,

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund,

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz auf die Dauer von zwei Wochen vom 23.01.95 bis 23.04.95 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund,

Der Rat der Stadt hat 04.05.1995 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund,

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist 199 ist nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 Satz 2 Nr. 34 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dem Inkrafttreten ist die Bebauungsplan Nr. 198 in Kraft getreten.

Dortmund,

Im Auftrag

Dieses Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 15.05.1994 (GV NW S. 294) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 Satz 2 Nr. 34 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 24.05.1994 (GV NW S. 394) vorgelegt, daß der Verfahrensvermerk über die ortsübliche Bekanntmachung und daß die Verletzungen von Verfahrensvorschriften gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) unbeachtlich geworden sind.

Dortmund, 26.06.95

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) – Ershöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- (0,8) – Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
- 1,6 – Ershöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 2,6 – Ershöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 3,0 – Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
- 4,0 – Ershöhte 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 – Höchstgrenze der Firsthöhe*
- TH – Höchstgrenze 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 (§ 16 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
- 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
- F – 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
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang
- Verkehrsgrün
- P – Parkfläche (öffentlich)
- P – Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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

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 Flächee 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

- A – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- A – wie vor (bei schmaler Fläche)
- 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 überbaubarer Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsstaffel für Gemeinschaftseinrichtungen
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- 1 – 8 – 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 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)

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)
- 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 bauliche Vorkehrungen oder besonders 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 besonders 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 – Zu erhaltende Gebäude
- San. – Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- geplante Bäume

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Br 198
in 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.03.1994
Maßstab 1:1000