BEBAUUNGSPLAN HÖ 204 - DORTMUND LOH -

1. Ausfertigung



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 3 und 4 (4) BauN VO)

In den mit Zeichen ① bezeichneten Teilen des Wohngebietes sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnunmen zulässig.

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

Innerhalb der mit dem Zeichen ② und der Schraffur gekennzeichneten Flächen sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung/Änderung sowie Nutzungsänderung von Gebäuden durch Maßnahmen sicherzustellen, daß der Innengeräuschpegel in den Schlafräumen nachts 25 - 30 dB (A), und tags in den Wohnrßumen 30 - 35 dB (A) nicht überschreitet (VDI 2719).

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die mit dem Zeichen ③ gekennzeichneten Flächen müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Eine Bepflanzung bis 70 cm HOhe ist zulässig.

4. Erhaltung von BSumen und StrSuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG

Auf der mit dem Zeichen ④ gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu verdichten.

⑤ Bei den als "Flächen für altlastenbedingte Vorkehrungen" gekennzeichneten und mit dem Hinweiszeichen ◇ versehenen privaten Grünflächen gilt folgender Nutzungsausschluß: "Ausgenommen ist die Nutzung als Anbaufläche für Nahrungs- und Futtermittel".

Ergänzung der Zeichenerklärung

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

1.1 Die Dortmunder Stadtwerke AG hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓐ bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

1.2 Die mit dem Buchstaben Ⓑ gekennzeichneten Flächen sind mit einen Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie mit einen Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund, der Dortmunder Stadtwerke AG, der VEW und der Deutschen Bundespost zu belasten.

1.3 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓒ bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Traufhöhen (TH):

TH 4,00 m bei eingeschossiger Bebauung
TH 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung

Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

Die Traufe ist die Schnittlinie der Außeren GebSudewände mit den Dachflächen.

Bezugsebene ist die festgelegte GeländeoberflSche. Sie ergibt sich aus dem Bebauungsplan oder wird im bauaufsichtlichen Verfahren bestimmt (§§ 2 und 12 BauO NW).

Dieses Blatt Nr. 1 der 1. Ausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplan HÖ 204 und bildet mit dem Blatt 2 ~~/den Blättern~~ der Ersatzausfertigung eine Einheit.

Reiff
Stadtrat

Hinweis

1. Innerhalb der mit dem Zeichen ① gekennzeichneten Flächen dürfen Nahrungs- und Futtermittel nur nach vorheriger Bodenuntersuchung angebaut werden.

2. Innerhalb der mit dem Zeichen ② gekennzeichneten Fläche muß vor Realisierung der zulässigen Bebauung ein Bodenaustausch von 1 m Tiefe vorgenommen werden.

Abzutragender Boden muß auf eine Hausmülldeponie verbracht und entsorgt werden. Neuer Boden sollte einwandfreier Mutterboden sein.

3. Innerhalb der mit dem Zeichen ◇ gekennzeichneten Fläche wird wegen der ermittelten Schwermetallbelastung empfohlen, Nahrungs- und Futtermittel nicht anzubauen.

4. Innerhalb der mit dem Zeichen ◇ gekennzeichneten Fläche sind mit Baubeginn Vorkehrungen zu treffen, die eine durch Regenwasser verursachte Ablagerung von Schadstoffen auf benachbarte Grundstücke verhindert.

5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 2–9 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
- III 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

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

- o Offene Bauweise
- a 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
- 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
- S Schule
- K Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- S Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- S Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- P Post
- F Feuerwehr

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen

- 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)
- 3 Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Die entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- P Parkfläche
- Fußgängerbereich
- F Fußweg
- R Radweg
- F+R Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- 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)
- zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Kleinkinderspielplatz für Kinder v. 1–6 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz-, und Abenteuerspielplatz!)
- Kinderspielplatz für Kinder v. 6–14 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz-, und Abenteuerspielplatz!)
- Spielplatz für Jugendliche v. 14–18 Jahren
- 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 B C 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 (§ 6 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. Müllbehälter (§ 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 – 4 Textliche Festsetzung

VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 12 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, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Versicherungen erfordern. (§9 Abs. 5 BBauG)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

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

Kennzeichnungen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

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

Sonstige Darstellungen

- 1 – 4 Hinweis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 01. 11. 81 Die Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters. Stand Jan. '87 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, 30. JANUAR 1987
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund Vermessungs- u. Katasteramt

Entworfen:
Dortmund, Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Stadtrat
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Rat der Stadt hat am 03.11.1986 nach § 2 des Bundesbaugesetz.s * beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Dortmund, - 2. Feb. 1987
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

* in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Die vom Rat der Stadt am 20.11.1980 nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes * beschlossene Bürgeranhörung wurde in der Zeit vom 01.03.84 bis 17.01.87 durchgeführt.
Dortmund, 23. Jan. 1987
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 12.02.1987 nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes * beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund, - 2. Feb. 1987
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes * für die Dauer eines Monats, von 17.12.84 bis 17.01.85 einschließlich, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, 23. Jan. 1987
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1986 nach § 10 des Bundesbaugesetzes * diesen Bebauungsplan einschließlich der Gestaltungsvorschriften nach § 81 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein - Westfalen ** als Satzung beschlossen.
Dortmund, - 2. Feb. 1987
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

** in der Fassung vom 26. 6. 84 (GVNW Seite 419)

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes * mit Verfügung vom 16.07.87 genehmigt worden. (AZ: 35.2.1 – 2.4 – 11/87)

gez. Gerkrands

Der Regierungspräsident Arnsberg

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 des Bundesbaugesetzes * in den „DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN", Amtsblatt der Stadt-Nr. 21 vom 27.05.88 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage nach dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Dortmund, - 6. JUNI 1988
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

STADT DORTMUND

Bebauungsplan: HÖ 204 DORTMUND - LOH

Blatt-Nr.: 1 (von 2 Blättern)

Maßstab: 1:1000

1. Ausfertigung

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom
Kartengrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
Flurkarten:
Stadtgrundkarten:

GEZ. IM MAI 1985 (SATZUNGSBESCHLUSS)