1. Ausfertigung

Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Hö 205 - Kattenkuhle -



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 27.08.1997

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 i.V.m. §2 - §11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

FH — Höchstgrenze der Firsthöhe
Bezugsebene ist die Höhe der Oberkante der fertiggestellten Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

TH — Höchstgrenze der Traufhöhe
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Bezugsebene ist die Höhe der Oberkante der fertiggestellten Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Bauweise, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22,23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

F+R — Fuß- und Radweg

F — Fußweg

P — Parkfläche (öffentlich)

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

Versorgungsfläche

N — Niederschlagsabwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

B — Spielplatz Kategorie B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zu erhaltender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St — Stellplatz (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ga — Garagen / Carport (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1 — Textliche Festsetzung

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Baurordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000 GV NW S. 256)

SD — Satteldach

Firstrichtung

z.B. 38° — = Dachneigung
Die festgesetzten Dachneigungen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen werden gestrichelt

Vorschlag für die Eintellung von Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Geplanter Baum

Gehwegüberfahrt

Teil I
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Länge der Einzelbaukörper oder Hausgruppen darf abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO 21m nicht überschreiten.

§ 3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage / Stellplatz zulässig.

§ 4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1. Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§ 5 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz NW)

Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten und öffentlichen Flächen
Innerhalb der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Fläche ist das Niederschlagswasser durch Direkteinleitung dem Lohbach ungedrosselt zuzuführen. Dabei sind für je zwei Wohneinheiten eine Einleitungsstelle vorzusehen.

(2) Innerhalb der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Flächen ist das Niederschlagswasser gemäß Fachgutachten in Richtung Straße abzuleiten. Ca. je vier Wohneinheiten ist das Niederschlagswasser mittels Pflastermulden dan in den Planstraßen A und B liegenden Pflasterrinnen innerhalb der öffentlichen Fläche zuzuführen. Maximal 5 Querrinnen entwässern in Rasensickermulden, die entlang der Planstraße A herzustellen sind. Mittels Überlauf entwässern die Mulden in die Wiesenbrache der ökologischen Ausgleichsfläche. Die baulichen Anlagen sind entsprechend den Ausführungen des Fachgutachten auszuführen. Die Anlagen sind fachgerecht zu warten und zu pflegen.

Hinsichtlich beider Entwässerungskonzepte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig. Die natürliche Versickerungseignung der Standorte ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden.

§ 6 Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind die zu befestigenden Flächen in wasserdurchlässiger Bauart entsprechend §8 dieser Satzung auszuführen.
Die sonstigen Freiflächen sind als maximal zweischürige Wildwiese (Landschaftsrasen) anzulegen.

§ 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Sicherung der Grünlandbrache
(3) Die mit der Ziffer (3) festgesetzte Grünlandbrache ist zu sichern, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die einschürige Grünlandbrache ist im Spätsommer zu mähen, wobei das Schnittgut zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist. Die vorhandenen Ausgehölze innerhalb der Böschung und die Feld-Rosensträucher innerhalb der Wiese sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Ökologische Aufwertungsmaßnahmen
(4) Innerhalb der mit der Ziffer (4) festgesetzten Flächen in der Grünlandbrache sind ergänzende Pflanzungen von Auengehölzen in der nördlichen Böschung am Steffenhofgraben durchzuführen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Innerhalb der mit der Ziffer (5) festgesetzten Flächen innerhalb der Grünlandbrache ist zur umsäumenden Eingrünung des geplanten Spielplatzes innerhalb der Freiraumfläche eine 3 m breite Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Innerhalb der mit der Ziffer (6) festgesetzten Flächen innerhalb der Grünlandbrache südlich des Steffenhofgraben sind Kopfbaum-Weiden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(7) Innerhalb der mit der Ziffer (7) festgesetzten Flächen entlang der Steilplatzflächen an der Planstrasse A sind freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bezüglich der Festsetzungen (4) bis (7) hat sich die Pflanzenauswahl an den Ausführungen der Begründung zur Änderung Nr. 7 sowie des Gutachtens des Büro Kaiser vom 8.2.2002 zu orientieren.

§ 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

Freiwachsende Laubhecke
(8) Innerhalb der mit der Ziffer (8) festgesetzten Fläche entlang der Ziergartengrenze im Übergang zu dem zu schützenden Feldgehölz sind freiwachsende Laubsträucher auf mindestens 1 m Pflanztiefe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Schnitthecken
In allen Wohngebieten sind gemäß Festsetzung im Änderungsbebauungsplan zur einheitlichen Abgrenzung und Untergliederung der Gärten Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1 m Höhe und 0,5 m Breite zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

Stellplatzbegrünung
Die im Änderungsbebauungsplan dargestellten öffentlichen Stellplatzflächen sind beidseitig mit je einem großkronigen standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einzugrünen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Hinsichtlich der Pflanzenauswahl sind bzgl. der o.g. Festsetzungen die Ausführungen der Begründung zum Änderungsbebauungsplan maßgeblich.

Feldgehölz
(9) Innerhalb der mit der Ziffer (9) festgesetzten Böschungsfläche ist die vorhandene Feldgehölzhecke zu sichern, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind Rodungs- und Schnittmaßnahmen nicht statthaft.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach §9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

(1) Dachgestaltung
Die Dachneigung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist im gleichen Winkel auszubilden und die Traufhöhe einheitlich zu gestalten. Ausnahmsweise dürfen die Dachflächen eines Gebäudes im First einen Höhenversatz bilden unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung bei zusammenhängenden Doppelhäusern und Hausgruppen zur Strasse hin einheitlich ist. Für die zur Straße geneigte Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 20 - 35° zulässig. Für die zum privaten Grundstück geneigte Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 15 - 30° zulässig.

(2) Fassadengestaltung
Für alle Baugebiete wird festgesetzt, daß Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich der Material- und Farbwahl der Fassade einheitlich zu gestalten sind.

(3) Dachaufbauten
Dachaufbauten sowie Dachüberstände sind einheitlich zu gestalten. Gauben dürfen maximal ein Drittel der Breite der Haupttraufe des Gebäudes betragen.

Teil III
Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Fon: 0231/504292, Fax: 0231/5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Baumschutzsatzung
Soweit 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.

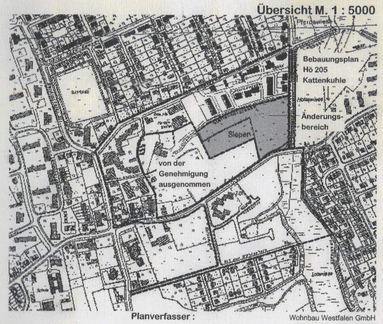
(3) Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(4) 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 vorrängich im Bebauungsplangebiet bis zu einer Schichtstärke von maximal 0,3m wieder einzubauen. Zugunsten der "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(5) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzauswahl der Begründung zum Änderungsbebauungsplan zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung, soweit der Grünordnungsplan nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (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 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

(6) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Übersicht M. 1 : 5000



Planverfasser :
Wohnbau Westfalen GmbH
Ein Unternehmen im Verbund der RAG Immobilien AG
Kronprinzenstraße 53 - 57
44135 Dortmund

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Hö 205

-Kattenkuhle-

Änderung Nr. 7

in 1 Blatt

Maßstab 1: 500

Abt.: 61/5

Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 10.06.2002

1. Ausfertigung SATZUNG

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 08.03.2001 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 17.06.2002
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 16.05.2001 nach §13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGB1.III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Hö 205 zu ändern (vereinfachte Änderung Nr. 7)

Dortmund, den
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 13.03.2002 nach §13 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des vereinfachten Bebauungsplan-Änderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Änderung Nr. 7 hat mit der Begründung nach §13 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.05.2002 bis 06.06.2002 einschliesslich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.7.02 nach §10 Abs.1 i.V.m. §13 BauGB i.V.m. §§7 und 41 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 Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 26.08.02
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt Nr. 30 vom 26.7.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Hö 205 in Kraft getreten.

Dortmund, den 27.08.02
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2, Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Hö205 mit dem Beschluss des Rates vom 11.7.02 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 26.08.02
Oberbürgermeister