Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide - Änderung Nr. 1

Teil I
Textliche Festsetzungen

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

1 In mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

2 In mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebieten ist ausnahmsweise eine Einliegerwohnung zulässig, wenn hierfür auf dem Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen wird.

§ 3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Trauf- und Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Im Änderungsbereich sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Traufhöhenangabe ist die geplante Höhe der Planstraße (Achsmitte) die sich aus der Stra Bensenkurfplanung ergibt, in der jeweiligen Geb Äudeschn.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB/ § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. §51 a LWG NW)

Reduzierung der Versiegelungsgrade
Private Stellplatz, Hofflächen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterfl Ächen oder sonstige wasserdurchlässige Fläster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

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

2 In mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen ist bis auf den Anteil der notwendigen Einziehung einer Lkw-Zufahrtsbreite zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. die Endhöhe der Hecke soll im Mittel 1,5 m betragen. Es sind heimische, standortgemäße Arten zu verwenden. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zu Verwendung kommen.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen zur Niederschlagsbeseitigung unterirdisch zu führen.

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

Festschreibung von Innenschallpegeln

In den Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr (Wittbräucker Straße), bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur soweit einzuhalten, 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, Krankenhäuse- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, nahebedürftige Einzelbüros wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken Konferenz- und Vortragsräume, Anbretern, Operationsräume, Kirchen, Ausen	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), Außenttüren, 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 Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen

Nach § 67 Bau ONW bedürfen Vorhaben unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Zu diesem Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend den Vorgaben dieser Festsetzung. Dieser Nachweis ist vom Bauherrn zu erbringen.

Teil II
Hinweise

(1) Bodenbegriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodenaushub können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von Ihnen sein, Veränderungen und Verfärbungen der Bodenoberfläche oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 28730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 16 und 16 DSchG NW drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten.

(2) 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.

(3) 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 vorrätigsich im Bebauungsplangebiet wieder zu verwenden. Zugunsten von «Wiederverschuttungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Baumschutz
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.

◇ Private PKW-Stellplätze
Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für Einliegerwohnungen je ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl.I.S.132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- (0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeecke

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze § 23 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- F+R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1 — Textliche Festsetzung
- A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- Verkehrsgrün
- Überfahrt
- 2 — Hinweis

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995)

- SD — Satteldach
- 30°-38° — Dachneigung. Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Jun. 2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 24.04.2007
Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 22.03.07 nach § 13 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit § 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 Hö 223 - In der Heide - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 1) 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
Oberbürgermeister

Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide- hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.04.07 bis 02.05.07 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 24.04.2007
Amtsleitung

Der Rat der Stadt hat am 29.05.07 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. 1 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister

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. 1 des Bebauungsplanes Hö 223- In der Heide - mit dem Beschluss des Rates vom 29.05.07 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 13 vom 01.06.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 223 - In der Heide - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den
Amtsleitung

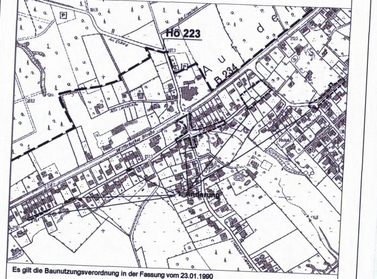
Bebauungsplan Hö 223 - In der Heide - Änderung Nr. 1

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:1000	1	61/5

in einem Blatt

Zu der Änderung Nr. 1 gehört die Begründung vom 13. Februar 2006.

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Pflanzenauswahlliste
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Limbecker Postweges an die Wittbr äucker Straße Ingenieurbüro Blanke/Ambrosius aus Mai 2005



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt