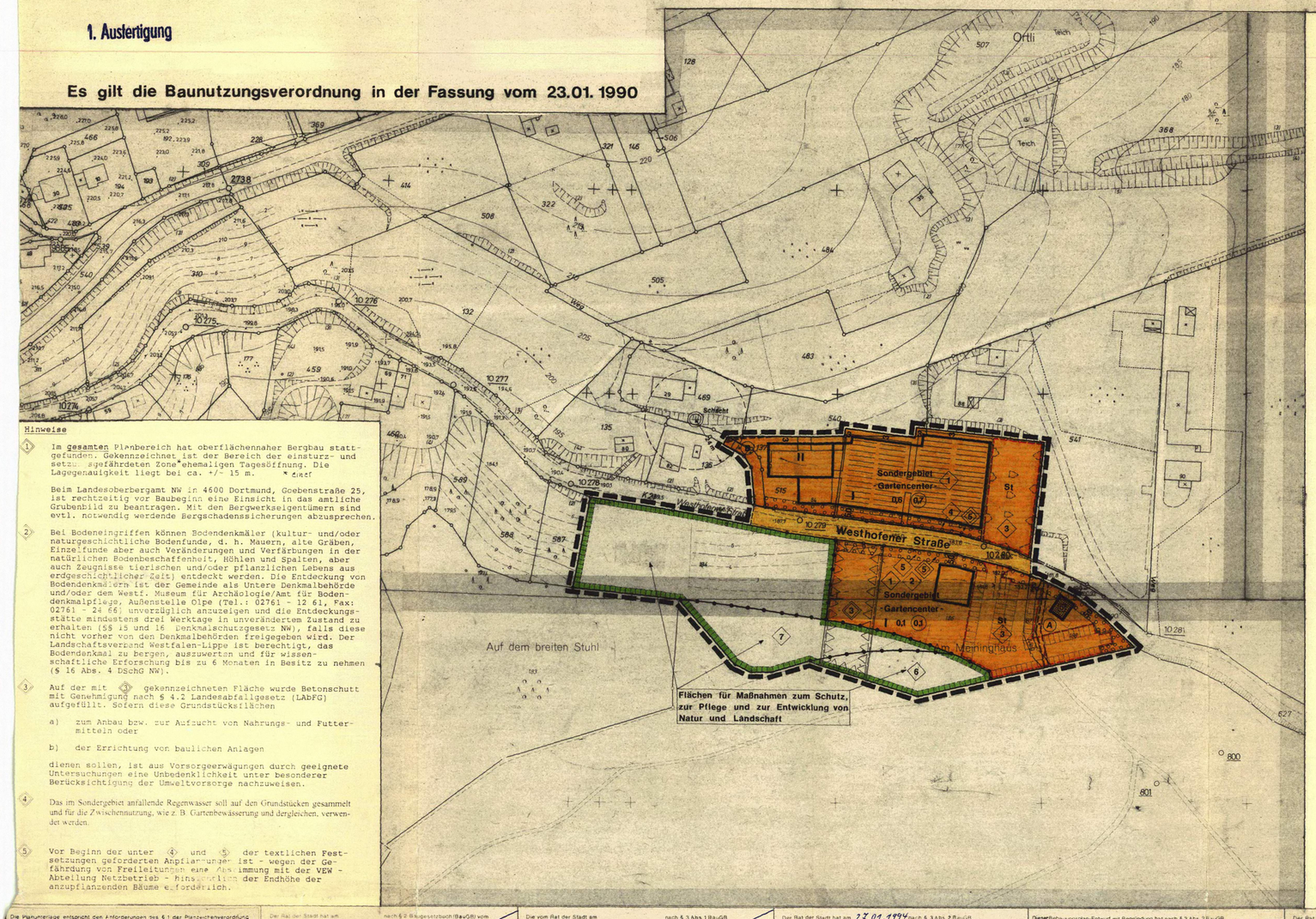
BEBAUUNGSPLAN Hö 229 – Westhofener Straße –

1. Austertigung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990



Hinweise

1. Im gesamten Planbereich hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden. Gekennzeichnet ist der Bereich der einsturz- und setzungsgefährdeten Zone ehemaligen Tagesöffnung. Die Lagegenauigkeit liegt bei ca. +/- 15 m.

   Beim Landesoberbergamt NW in 4600 Dortmund, Goebenstraße 25, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit den Bergwerkseigentümern sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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 und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 12 61, Fax: 02761 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

3. Auf der mit (3) gekennzeichneten Fläche wurde Betonschutt mit Genehmigung nach § 4.2 Landesabfallgesetz (LAbfG) aufgefüllt. Sofern diese Grundstücksflächen

   a) zum Anbau bzw. zur Aufzucht von Nahrungs- und Futtermitteln oder

   b) der Errichtung von baulichen Anlagen

   dienen sollen, ist aus Vorsorgeerwägungen durch geeignete Untersuchungen eine Unbedenklichkeit unter besonderer Berücksichtigung der Umweltvorsorge nachzuweisen.

4. Das im Sondergebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken gesammelt und für die Zwischennutzung, wie z. B. Gartenbewässerung und dergleichen, verwendet werden.

5. Vor Beginn der unter (4) und (5) der textlichen Festsetzungen geforderten Anpflanzungen ist - wegen der Gefährdung von Freileitungen eine Abstimmung mit der VEW - Abteilung Netzbetrieb - hinsichtlich der Endhöhe der anzupflanzenden Bäume erforderlich.

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung:

Zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

(1) 1. In den mit (1) gekennzeichneten Sondergebieten nördlich und südlich der Westhofener Straße sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) der Branche "Gartencenter" zulässig.

2. Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.

3. Nutzungen im Kellergeschoß sind (mit Ausnahme unterhalb von Betriebswohnungen) ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

§ 2 (2) In den mit (2) gekennzeichneten Sondergebiet südlich der Westhofener Straße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

Die im Sondergebiet gelegenen offenen Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

Pro jeweils angefangener 5 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens einen Umfang von 18 - 20 cm haben muß. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten. (3)

(4) Die mit (4) gekennzeichneten Flächen nördlich der Westhofener Straße sind mit heimischen, standortgerechten, dichtwachsenden Sträuchern (90 %) und Bäumen (10 %) in artgerechtem Abstand zu bepflanzen. Die Bäume müssen, gemessen in 1,0 m Höhe, einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben. Die Bäume sollen im Abstand von ca. 12 m gepflanzt und dauernd erhalten werden.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind kreuzende Zufahrten bis max. 5,5 m und Fußwege bis max. 3,0 m Breite zulässig.

Auf den mit Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

(5) Die mit (5) gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu pflanzen. Die Bäume müssen, gemessen in 1,0 m Höhe, einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben. Die Bäume sollen im Abstand von 12,5 m gepflanzt und dauernd erhalten werden.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind kreuzende Zufahrten bis max. 5,5 m und Fußwege bis max. 3,0 m Breite zulässig.

§ 4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die südlich der Westhofener Straße gelegene Fläche des Sondergebietes darf (mit Ausnahme der überbaubaren Fläche und der Stellplatzanlage) nicht versiegelt werden. Die Fußwege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

(6) 1) Innerhalb der mit (6) bezeichneten Fläche ist der Slopen in seinem natürlichen Zustand wiederherzustellen und zu erhalten. Im Verlauf der Bachsiepens ist ein Wiesenbereich zu schaffen. Die Böschungsbereiche sind mit Bäumen geringerer Endhöhe (10 %) und Sträuchern der hier heimischen Sternmieren - stieleichen - Hainbuchen - Gesellschaft (90 %) im Verbund (= 1 Pflanze pro qm) zu bepflanzen.

Pflanzkatalog (Bäume):

Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche

Pflanzkatalog (Sträucher, in größeren Gruppen zu pflanzen):

Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Crataegus oxyacantha und monogyna	- Weißdorn
Viburnum opulus	- Schneeball
Rubus spec.	- Brombeeren
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide
Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Clematis vitalba	- Waldrebe - als Kletterpflanze.

Der Schlenbereich soll nicht bepflanzt werden, er bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.

(7) 2) Die mit (7) bezeichnete Fläche ist zur Entwicklung einer Hochstaudenflur der natürlichen Sukzessionsfolge zu überlassen.

Als Pflegemaßnahme ist alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen. Das Material ist abzufahren. Die sich bildende Hochstaudenflur ist dauernd zu erhalten.

§ 5 Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1) Die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Waldes, für Löschfahrzeuge und sonstige Notdienste sowie mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

2) Die Dortmunder Stadtwerke AG hat das Recht, die mit dem Buchstaben (B) bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

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

§ 6 Private Verkehrsflächen

1) Für versiegelte Stellplätze sind Ölabscheider zu installieren und Regenrückhaltungen einzurichten, die eine Wassermenge von 5 l/sec./ha sicherstellen.

2) Verkehrsflächen, die ausschließlich Notdienstfahrzeugen dienen und Fußwege sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen herzustellen.

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 01.09.94 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 1.12.94

Oberstadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Sept. 1994 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Dortmund, den 26. Okt. 1994 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrag, Lamping, Stadtvermessungsdirektor, Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, den ... — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am ... nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt

Dortmund, den ... — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrage — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 27.01.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen. erneut

Dortmund, den 18.01.94 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) einen Monat vom 21.03.1994 bis 21.04.1994 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 22.04.94 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrage, Müller-Kaschke, Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 01.09.1994 nach § 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 02.09.94 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Hö 229 ist der Höheren Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – mit Schreiben vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 31.05.95 Az: 35.21-2.4-70/95 hat der Regierungspräsident Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Dortmund, den 14.08.95 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrage

Mit Verfügung vom 31.05.95 Az: 35.21-2.4-70/95 hat die Höhere Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Dies ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in dem „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt Nr. 28 vom 14.07.1995 – ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.08.95 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrag, Abteilungsleiter

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 BauNVO)

- 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 21a BauNVO)

- 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 BauNVO
- 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- u. Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH – Höchstgrenze der Firsthöhe*
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufhöhe 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)

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

- o – Offene Bauweise
- ED – 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
- g – 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 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Priv. – Private Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW – Wirtschaftsweg
- F – Fußweg
- R – Radweg
- F+R – Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- Verkehrsgrün
- P – Parkfläche (öffentlich)
- P – Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Abfall-entsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und 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 schulpfl. Kinder, C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W – 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- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- A – 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- 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 u. 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)

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
- V – Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- Nachrichtliche Darstellungen werden gestrichelt
- Siehe Hinweis
- E – Zu erhaltende Gebäude
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- gepl. Bäume
- zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hö 229

in 1 Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 04.11.1993

Maßstab 1 : 1000

Hö 229