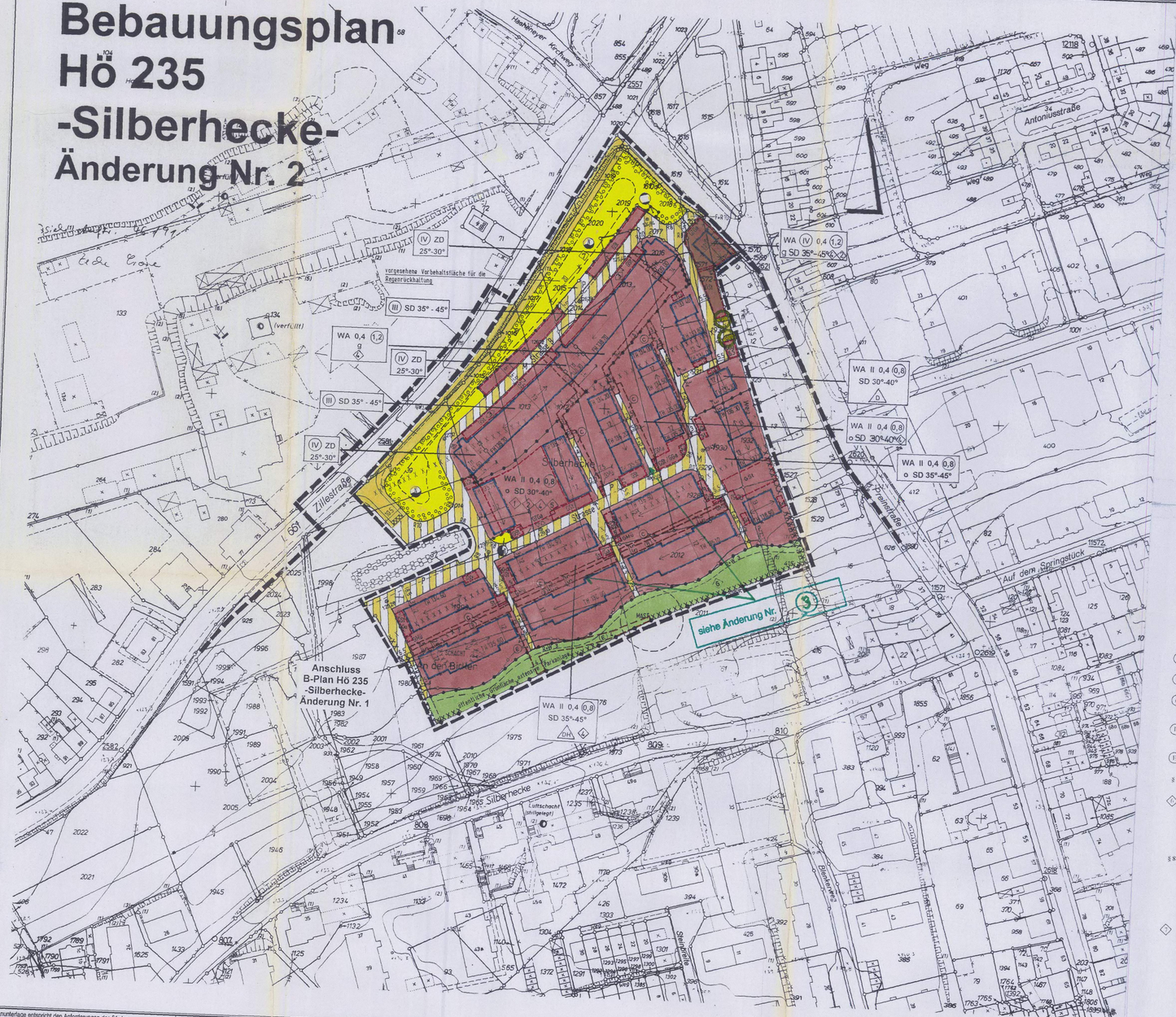
1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hö 235 -Silberhecke- Änderung Nr. 2



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, S.58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand August 1999 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 17. Okt. 2000
Im Auftrage
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen hat am 27.01.1999 nach §13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) in Verbindung mit den §4f und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan Hö 235 - Silberhecke - zu ändern (vereinfachte Änderung Nr.2).

Dortmund, den _____
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen am 27.01.1999 beschlossene Bürgerbeteiligung nach §13 Abs.2 BauGB i. V. m. §3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.04.1999 bis 26.05.1999 einschließlich durchgeführt.

Dortmund, den _____
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 die vereinfachte Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Hö 235 nach §10 in Verbindung mit §13 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 der GO als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 06.06.2001
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach §10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 91 vom 22.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Hö 235 - Silberhecke - in Kraft getreten.

Dortmund, den 05.06.2001
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Hö 235 - Silberhecke - mit dem Beschluss des Rates vom 16.11.2000 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 06.06.2001
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil I Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 **Art der baulichen Nutzung, Ausschluß von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 2 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(2) Die mit Ziffer (1) gekennzeichnete GTGa ist nur ir i einer maximalen Größe als : Mittelgarage nach Garagenverordnung zulässig.

§ 3 **Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 17 Abs. 2 BauVVO)**

(2) Bei Realisierung der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragenanlage ist eine Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 zulässig.

§ 4 **Zulässigkeit von Nebenanlagen ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.: 4 i. V. m. § 14 BauNVO)**

(1) Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen (Kellerersatzräume) an der rückwärtigen Grundstücksseite zulässig, wenn deren Grundfläche 2,00 m x 2,50 m und deren Höhe 2,50 m über Geländeoberkante nicht überschreitet.

(2) In dem mit Ziffer (3) gekennzeichneten Bereich sind Nebenanlagen (Kellerersatzräume) ausnahmsweise zulässig, wenn deren Grundfläche 2,00 m x 2,50 m und deren Höhe 2,50 m über Geländeoberkante nicht überschreitet.

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

(1) Passiver Schallschutz

In den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den KEs Verkehr auf der Zille- und Preinstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
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, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	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 Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außenwände, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

(2) Aktiver Schallschutz

Die mit dem Symbol ◆◆◆◆◆ gekennzeichnete Lärmschutzwand ist mit einem Schalldämmmaß von mindestens R'w = 18dB auszuführen. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 3,00 m über Geländeoberfläche. Der Nachweis ist mit dem Baueintrag der angrenzenden Häuser zu führen.

(5) Bei Realisierung der Gemeinschaftstiefgarage sind gemäß schalltechnischem Gutachten Nr. 4939/03-3K des Büros Schwerbrock & Partner, Dortmund, 26.6.2000 folgende Schallschutzmaßnahmen herzustellen:

- Verkleidung und Überdachung der Tiefgaragenzufahrt
- Verwendung von schallabsorbierenden Materialien für die Seiten- und Deckenflächen der Tiefgaragenzufahrt bis 5 m von der Einfahrt.

§ 6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

(A) Die Stadt Dortmund sowie die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die benachbarten Eigentümer und Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten

(C) Die Stadt Dortmund sowie die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW) sowie die Deutsche Telekom und die Arbel Deutschland haben das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht unentgeltlich zu belasten.

(D) Die benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Eine Überbauung ist ab einer lichten Höhe von 3,60 m über Geländeoberkante zulässig.

(F) Die Dortmunder Energie und Wasser (DEW) haben das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

§ 7 **Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

(A) Auf der mit der Ziffer (A) festgesetzten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Extensive Parkanlage - herzurichten. Mindestens 30 % der Gesamtfläche, die im Bebauungsplan Hö 235, Änderung Nr. 1 und 2, festgesetzt sind, sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Mit Bezug auf die Hochspannungsleitung sind Strauch- und kleinwüchsige Bäume zu verwenden. Die sonstigen Freiflächen sind als extensiv genutzte Wildwiese (Landschaftsrasen, zweischürig) anzulegen. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellenden Wege und Plätze sind als wassergebundene Wegedecke zu bauen.

§ 8 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

(1) Baumpflanzungen
Gemäß Darstellung im Grünordnungsplan sind auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Stellplatz- und Gartenflächen Baumpflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Stellplatzflächen sind hierfür Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes freizuhalten und mit Unterwuchs dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind fachgerecht zu verankern und vor Beschädigung durch Pfosten oder Sandsteine zu schützen. Die Pflanzenauswahlliste des Grünordnungsplanes gebunden.

(2) Begleitgrün
Entlang der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Flächen zur Sammlung und Retention von Niederschlagswasser sind oberhalb des berechneten temporären Wasserspiegels gemäß Festsetzung im Bebauungsplan und Erläuterung im Grünordnungsplan Raum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenauswahlliste des Grünordnungsplanes vorzusehen. Im Abstand von maximal 20 m sind großkronige Laubbäume, hochstämmig, Stammumindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Zudem ist als Unterwuchs ein durchgängiger, durchschnittlich 2 m breiter Streifen mit Sträuchern zu pflanzen. Pro m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(3) Begrünung der Garagendächer
Flach- oder Pultdächer von Garagen sind gemäß Erläuterung im Grünordnungsplan extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen.

§ 9 **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG)**

Reduzierung des Versickerungsgrades
In allen Baugebieten sind zur Vermeidung negativer Einwirkungen auf Boden und Grundwasser sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, wie z. B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Teil II Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

(1) In allen Wohngebieten sind gemäß Darstellung im Grünordnungsplan im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen und zur einheitlichen Eingrünung der Gärten Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzenauswahl hat gemäß des Pflanzenauswahlliste des Grünordnungsplanes zu erfolgen.
Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

(2) Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagensind gemäß Maßnahme M 6 im Grünordnungsplan durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III Hinweise

(1) 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.

(2) Niederschlagswasser (§ 51 a LWG NW)

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu vermindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, solche hierzu Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Versickerung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässer-einleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der Änderungsbereich wird im Trennsystem entwässert. Unabhängig hiervon haben die einzelnen Grundstückseigentümern die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit über ein geohydrologisches Gutachten. Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß § 7 WHG vor Einleitung der wasserrechtlicher Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

(3) Bergbauliche Einwirkungen

In den mit dem Symbol xxxxxxx gekennzeichneten Bereichen hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden. Zusätzlich mit xxxxxxx gekennzeichnet und mit „Schacht" bezeichnet ist der einsturz- und senkungsgefährdete Bereich der Tagesöffnung.
Für das gesamte Baufeld ist mit dem Bauantrag der Häuser bzw. spätestens vor Baubeginn ein Sanierungskonzept eines Gutachters zur Prüfung dem Bauordnungsamt vorzulegen. Erst nach Freigabe des geprüften Gutachtens darf nach einem mit der Bergbaubehörde abgestimmten Sanierungskonzept mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen ist gutachterlich zu überwachen.
Beim Landesoberbergamt NW in 44133 Dortmund, Goebenstr. 25, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Bei Überbauung des gekennzeichneten Schacht-Bereiches sind besondere Sicherungsmaßnahmen gemäß der Vorgaben des Bergamtes Recklinghausen und des ehemaligen Bergbautreibenden bzw. dessen Rechtsnachfolger festzulegen.

(4) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke hierüber, Veränderungen und Knochenspelzer, Veränderungen und Brauchtümer von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenspelzer, Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke hierüber, Veränderungen und Brauchtümer von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenspelzer, Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke hierüber.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24?)2, Fax (0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 0276)-93750, Fax (0276)-2469) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in der Weise zu unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

(5) Grünplanerische Ausführung-grundsätze

Für die Pflanzenverwendung gemäß der §§ 4 und 5 gilt, daß aus ökologischen und grünplanerischen Gründen heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste(Auswahlliste) zu verwenden sind. Zudem gelten für Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung, die Vorschriften der DIN 18916, 18920 und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

(6) Grünordnungsplan

Die Grüngestaltung ist im Grünordnungsplan (Büro von Schwerin, Schwarte, August 2000) dargestellt und vorgegeben, der fachlicher Begleitplan zum Hö 235 - Silberhecke -, Änderung Nr. 2 ist. Hieraus sind die Pflanzenmaßnahmen u.a. zu den Hecken und Bäumen zu entnehmen. Darüber hinaus beinhaltet der Grünordnungsplan eine bindende Pflanzenauswahlliste.

(7) Realisierung der Bebauung parallel zur Zillestraße

Zur Sicherung der nach den schalltechnischen Gutachten erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Im Falle der Veräußerung von Grundstücken gehen die Regelungen auf den Rechtsnachfolger bis zur Realisierung der notwendigen Maßnahmen über.

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 BauNVO
- (1,0) – Erhöhte GRZ nach §17,Abs.2 BauNVO
- (0,8) – Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO
- (1,6) – Erhöhte GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- (2,6) – Erhöhte GFZ nach §21a Abs.5 BauNVO
- 3,0 – Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
- 4,0 – Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- 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 über NN
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe über NN. Die Traufe ... wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Bregrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
- OK – Maximale Höhe baulicher Anlagen: - ü. n. ü. - ü. n. N
- (OK) – Zwingende Höhe baulicher Anlagen Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 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, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- zu pflanzender Baum

Bauweise,Baulinie-Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- o – Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH – Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudeseiten seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie
- TH – Überbauung ab einer lichten Höhe von 3.70m über der Verkehrsfläche zulässig

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

- Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Lärmschutzwand, H=3 m über Geländeoberkante

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. – Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche (z.B Wohnstraße)
- WW – Wirtschaftsweg
- F – Fußweg
- R – Radweg
- F+R – Fuß- und Radweg
- P – Parkfläche (öffentlich)
- P – Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
- Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr 18a und b BauGB)

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- T – Trafostation
- U – Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall
- N – Niederschlagwasser

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- priv.Grünfl. – Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- A – Bereich für alte Altersstufen (auch Erwachsene)
- B – Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
- C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W – Wanderweg
- R+W – Rad- und Wanderweg

Sonstige Festsetzungen

- A – Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- wie vor (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga – Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- TGa – Tiefgaragen (§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 – Gemeinschaftsmüllbehälter (§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 überbaubaren Grundstücksfläche Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt
- 1 – Zugehörig-keitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
- Zugehörigkeitslinien für Baugebiete
- Zugehörigkeitslinien für Gemeinschaftseinrichtungen
- Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- A – Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit Ziffern gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- E – Umgrenzung von Einwirkungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

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
- Öffentl. Verwaltungen

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

- DF – Alle Dachformen außer Flachdach
- FD – Flachdach
- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- MD – Mansardendach
- PD – Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
- ZD – Zeltdach
- z.B.38 ° – = Dachneig ng. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN,NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Ablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

(§9 Abs.6 BauGB)

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- B – Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
- L – Landschaftsschutzgebiet
- V – Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wassernotdiche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- 1 – sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- SAN – Umgrenzung von Sanierungsgebiet
- P – Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- Überfahrt
- (2) – geplanter Raum
- V – Verkehrsgrün

STADT DORTMUND – PLANUNGSAMT – Abt.: 61/ 5

Bebauungsplan Hö 235

- Silberhecke - Änderung Nr. 2

Satzungsplan

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.08.00

in 1 Blatt/Blättern	Blatt Nr. 1	Maßstab 1: 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzung