1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hö 241

- Pferdebachtal -

tlw. ersetzt durch B-Plan Hö 280.

L 523 Nortkirchenstraße

Ermlinghofen

Kleingartenanlage „Zum Grünen Entenpoth"

Kleingartenanlage „Rombergwiese"

Kleingartenanlage „Im Justenkamp"

Vereinsheim

zu erhaltendes Gewässer § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Teich

Schutzpflanzung

Hacheneyer Straße

Ruhrwaldstraße

B 54

Ruhrde

Franz-Hitze-Straße

Felicitasstraße

Entenpoth

Turnhalle

Sportplatz

Schule

Neuapostolische Kirche

Ev. Pflegeanstalt

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(1) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

(2) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh-, und Fahrrecht zu belasten.

(3) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

(4) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH hat das Recht, die mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

(5) Die Deutsche Bundespost - Telekom - hat das Recht, die mit der Ziffer 5 gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

§ 2 Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(1) In der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Gewässer einschließlich seiner Quell- und Uferbereiche zu erhalten. Vorhandene, wertvolle Vegetationsstrukturen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ergänzungspflanzungen zur ökologischen Optimierung oder Ersatzpflanzungen für abgängige Gehölze sind mit heimischen, standortgerechten Stauden und Gehölzen durchzuführen.

(2) Auf der mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand auf Dauer als Schutzpflanzung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Hinweise

A Bergschadenssicherungsmaßnahmen

(1) Der Bebauungsplan-Bereich liegt über den Bergwerksfeldern "Felicitas", "Felicitas I", "Crone", "Patrizia" und "Adele" der VEBA AG.

In den durch das Symbol XXX begrenzten und mit Schacht bezeichneten Gebieten befinden sich verlassene Tagesöffnungen. Diese Bereiche sind aller Wahrscheinlichkeit nach auch heute noch einwirkungsrelevant.

(2) Darüber hinaus läßt sich das Vorhandensein von wiederrechtlichem Abbau Dritter oder von sog. "Urahnbergbau" für das übrige Bebauungsplan-Gebiet nicht mit letzter Sicherheit ausschließen. Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich gilt daher:

Vor Planungs- und Baubeginn ist eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen zu beantragen und mit dem zuständigen Bergwerkseigentümer sind die besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen evtl. Bergschäden abzustimmen.

Auf eine entsprechende Umgrenzung des gesamten Bebauungsplan-Bereiches wird aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet.

B Altablagerungen

(1) Im Bebauungsplan-Bereich ist nach dem Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen in dem mit dem Symbol △△△ umgrenzten Gebiet eine Mineralbodenschüttung vorhanden. Weitere Hinweise, die auf mögliche Boden- und Untergrundbelastungen hindeuten, liegen nicht vor.

(2) Aus der Sicht des Umweltamtes bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung der bestehenden Nutzung in Form einer öffentlichen Grünfläche.

Für den Fall einer Änderung dieser Nutzung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Nachfolgenutzung weitere Bodenuntersuchungen erforderlich macht. Hinzu kommt, daß eine Änderung der Grünflächennutzung auch eine Änderung des Bebauungsplanes erfordert, in deren Rahmen diese Überlegungen angestellt werden müssen.

C Bodendenkmäler

(1) Für den Bebauungsplan-Bereich gilt:

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 (Tel.: 0231/50 - 2 42 92, Fax: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 12 61, Fax: 02761 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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).

Entnahme von Grundwasser / Versickerung von Niederschlagswasser

Der Gebrauch des Grundwassers - Entnahme von Grundwasser bzw. Einleiten des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen in das Grundwasser bedarf der wasserbehördlichen Genehmigung.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 13.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, BGBl. III 213 - 1) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.05.1996 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 23.11.95

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Hö 241 ist der Höheren Verwaltungsbehörde Bezirksregierung Arnsberg nach § 11 BauGB angezeigt worden. Mit Verfügung vom 06.02.1996 Az. 35.2.h-2.4-Do-12/95 hat die Bezirksregierung Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Dortmund, den 22.02.1996

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 15 vom 03.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 24.05.1996

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 14.05.1996 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 28.03.96

i.V.

Oberstadtdirektor

STADT DORTMUND

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 21 a 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
- 2,8 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
- 5,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 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*
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufe 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 (§ 16 Bau NVO, § 2 Bau OWW)

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

- o Offene Bauweise
- a Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- ED Nur Einzelhäuser zulässig
- DD Nur Doppelhäuser zulässig
- HD Nur Hausgruppen zulässig
- ED/DD Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED/HD Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

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
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

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

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

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

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und 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 anzupflanzen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage : privat :
- Sportplatz
- Spielplatz
  - A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
  - B - Bereich vorrangig/eine für schulpflichtige Kinder
  - C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg
- R+W Rad- und 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

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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)
- 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 (Ober-)baulichen Grundschicht. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Zugehörigkeitsfahnen für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsstriche für Gemeinschaftseinrichtungen
- Zugehörigkeitsfahnen 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 und 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)

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. (§ Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes § 8 a (1).

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 03.06.1984 (GV NW S. 532)

- DF Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansardendach
- PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
- z.B. 38° – Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen bestehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinn von § 14 Bau NVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit unverträglichkeitsvollen Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei denen 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

- sonstige Darstellungen werden zeichnerisch
- Hinweis
- Zu erhaltende Gebäude
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Baufelder
- geplante Bäume

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hö 241

in 1 Blättern (Blatt 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 12.06.1995

Maßstab 1 : 1000