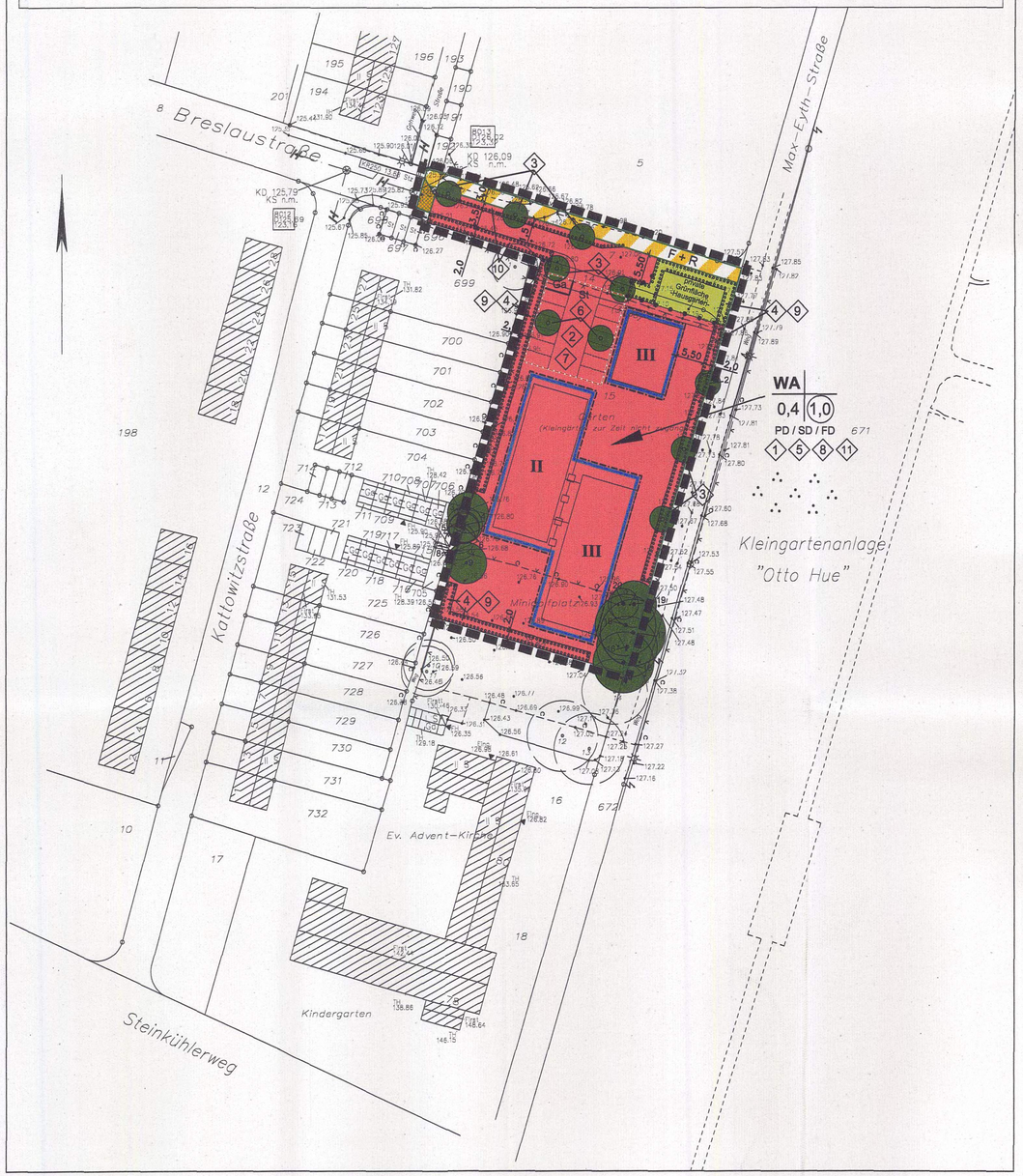
Bebauungsplan Hö 266 "Wohnanlage Max-Eyth-Straße"



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
1,0 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
z.B. II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

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

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

private Grünfläche — Private Grünfläche -Hausgarten-

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 und Abs.6 BauGB)
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St — Stellplätze
Ga — Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hö 266 (§9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der bauliche Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche.
1 — Textliche Festsetzungen

Baugestalterischen Festsetzungen
(§9 Abs.4 i.V.m. §86 BauO NRW)

PD/SD/FD — Pult-, Sattel- und Flachdach zulässig

Sonstige Darstellungen

5,0 — Bemaßung von Abständen
726 — Flurstücksnummern
Baumbestand mit Nummer (vgl. Baumliste in der Begründung)
Überfahrt

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 u. Abs. 6 BauNVO)

(1) In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Im WA-Gebiet ist das Wohnen für Personen mit besonderem Wohnbedarf – hier Wohnheim für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen – zulässig.

(2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

(3) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausgenommen von den nicht störenden Gewerbebetrieben sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2 Stellplätze
Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen Stellplätze / Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

3 Baumpflanzungen
Die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Bäume sind als Hochstämme, 1. Ordnung (Artenliste siehe Anhang zur Begründung) mit einem Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in eine mindestens 12 qm offene Baumscheibe zu pflanzen. Diese ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4 Heckenpflanzungen
Auf der mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke, Endwuchshöhe 2 m, (freiwachsend oder geschnitten, Artenliste siehe Anhang zur Begründung) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5 Dachbegrünung
Bei Ausführung eines Flachdachs ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratschicht als Sedumsprossen-Ansaat vorzunehmen. Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Bepflanzung Stellplatzanlage
Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Stellplatzanlage sind zwei Hochstämme, 2. Ordnung (Artenliste siehe Anhang zur Begründung) mit einem Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in eine mindestens 12 qm offene Baumscheibe zu pflanzen. Diese ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

7 Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind für Stellplatzflächen sowie Zu- und Ausfahrten nur Rasenpflaster, Rasengitterstein oder offenporiger Pflasterbelag mit 2 cm Fugenbreite zu verwenden.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW)

8 Dachform
Zulässig sind für die Hauptgebäude die Dachformen Pult- und Satteldach, für untergeordnete Gebäudeteile die Dachform das Flachdach. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorzunehmen (siehe hierzu 5)

9 Einfriedungen
Bei Verwendung von Zäunen zur Einfriedung innerhalb der mit Ziffer 4 gekennzeichneten Fläche (Heckenanpflanzung) dürfen diese maximal 2 m hoch sein. Die Zäune sind einseitig von außen durch eine Hecke zu begrünen mit Ausnahme des Bereichs der vorhandenen Bäume, wo zur Begrünung Efeu zu verwenden ist.

10 Einfriedung beidseitig der privaten Erschließungsstraße
Die mit der Ziffer 10 gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen (Hecke oder Bodendecker). Bei Einfriedung mit einem Zaun ist dieser einseitig von außen mit einer Hecke zu begrünen. Die Höhe von Zaun und Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten.

11 Standorte von Abfallbehältern
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen.

II. 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 (Tel: 0231-5024292, 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) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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 vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) 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."

(4) 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.

(5) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Die Liste mit den zugehörigen Baummummern ist der Begründung zu entnehmen.
Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.

(6) Zeitliche Bindung zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Stellplatzflächen und der Fertigstellung des geplanten Gebäudes durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Abnahme der Maßnahmen hat durch die Stadt Dortmund unter Veranlassung durch das Umweltamt zu erfolgen.

(7) Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung in Arnsberg. Die sich aus dem Ergebnis der Luftbildauswertung ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelbeseitigung werden dabei vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

(8) Altablagerungen, Altstandorte
In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Das vorliegende Baugrundgutachten hat Bodenproben nur außerhalb des eigentlichen Baufeldes entnehmen können, da die Grabeländer nicht zugänglich waren. Das aus den Randbereichen stammende Aushubmaterial wurde gemäß LAGA Richtlinien als ‚nicht aufbereiteter Bauschutt' beurteilt und in die Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß LAGA-Bauschutt eingestuft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im eigentlichen Baufeld andere Verhältnisse vorliegen. Daher muss eine gutachterliche Begleitung für die während der Erdarbeiten freigelegten Böden erfolgen.

(9) Maßnahmen zur Energieeinsparung
Entsprechend den Ausführungen der Begründung (Punkt 10) ist das Vorhaben als Kfw-60-Energiesparhaus mit einer SolarthermieAnlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung zu realisieren. Die Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

VERFAHRENSVERMERKE

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 ..5/2008.. überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 26.8.2008
Vermessungsamt Wingen
öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 13.04.06 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 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 266 im beschleunigten Verfahren aufzustellen und die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hö 266 hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.08 bis 26.09.08 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 3.6.09
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.3.08 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW den Bebauungsplanes Hö 266 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hö 266 mit dem Beschluss des Rates vom 11.3.08 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 12 vom 21.3.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 266 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 30.3.09
Bereichsleiter

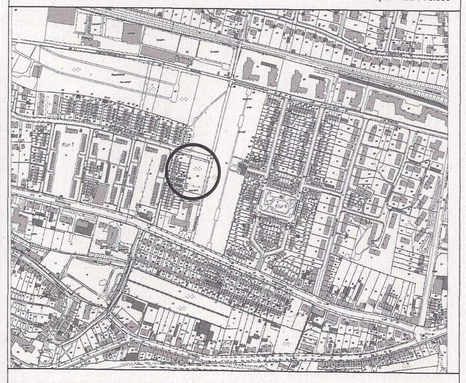
Bebauungsplan Hö 266
- Wohnanlage Max-Eyth-Straße -

Maßstab	Blatt	Abteilung
1 : 500	1	61/4

Anlagen zum Bebauungsplan
Gutachten:

- Baugrundgutachten, Errichtung eines Wohnheimes und eines Wohnhauses, Max-Eyth-Straße in 44141 Dortmund OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Zum Wasserwerk 15, 48268 Greven, 18.12.2007

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 04.03.2008

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt