Bebauungsplan Hö 267 - Holtbrügge -



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)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt: vorhandene Geländeoberfläche

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB)

- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen
- St — Stellplätze
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NRW)

§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- 10 - 20° — zulässige Dachneigung

Sonstige Darstellung

- Gehölzbestand durch Baumschutzsatzung geschützt; entfällt innerhalb des Geltungsbereiches
- 1 - 18 — Nummerierung Baumbestand entspr. Baumliste (siehe Begründung)
- Textliche Festsetzung
- geplanter Gebäudekörper

Festsetzungen Hö 267 – Holtbrügge –

Teil I - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, ein Wohnheim für psychisch behinderte Menschen sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

(1) Festschreibung von Innenschallpegeln

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr (Holtbrügge) 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 dor genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulicher 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, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und 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 Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc.) zu verwenden.

Aufgrund der hohen Überschreitungen im Nachtzeitraum sind in Schlafräumer Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen vorzusehen.

Unter der Voraussetzung einer massiven Bauweise und üblichen Raumgrößer werden sich die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster und Verglasungen in den Schallschutzklassen 2 bis 4 bewegen.

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 Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
Nach § 67 BauO NW 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, der vom Bauherren gegenüber der Bauordnungsamt zu erbringen ist.

(2) Freiraumschutz westliches Baufeld

In dem mit der Ziffer 3 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind offene Balkone und Loggien unzulässig. Außenterrassen sind nur auf der östlichen Gebäudeseite zulässig.

(3) Freiraumschutz östliches Baufeld

In dem mit der Ziffer 4 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind offene Balkone und Loggien nur auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite zulässig.

(4) Bauliche Nutzung des östlichen Baufeldes (i.V. mit § 9 Abs. 2)

Das mit der Ziffer 6 gekennzeichnete Baufeld kann erst dann einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn das Bauvorhaben in dem mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Baufeld entsprechend § 7 realisiert ist.

Detailliertere Aussagen zu den Lärmwerten können dem spezifischen Lärmgutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

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

(1) Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

(1) Baumerhalt

Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Ortsbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u.a. im Kronenbereich zu ergreifen.

(2) Ersatzpflanzung

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie aus Gründen der Ortsbildpflege zu realisieren. Wahlweise sind zwei Birken oder zwei Ahorne als hochstämmige, großkronige, heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 20/25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(3) Stellplatzbegrünung

Der mit der Ziffer 2 gekennzeichnete zu pflanzende Baum ist als Stellplatzbegrünung im Eintrittsbereich von der Straße Holtbrügge zu realisieren. Es ist ein großkroniger, heimischer Ahorn (z.B. Acer platanoides „Cleveland' oder Acer platanoides „Emerald Queen'), hochstämmig, Stammmindestumfang 18/20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 6 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Als Bezugsebene für die festgesetzten Traufhöhen gilt die natürliche Geländeoberfläche. Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen im Mittel max. 0,5 m betragen.

§ 7 Festsetzung von Mindestmaßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Baukörper in dem mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Baufeld muss eine Gesamtlänge von mind. 35 m aufweisen.

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

§ 8 Einfriedungen

Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, dürfen diese nur max. 1,0 m hoch sein und sind beidseitig zu begrünen bzw. innerhalb von Pflanzstreifen oder Hecken zu integrieren.

§ 9 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III - Hinweise

(1) **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). 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 §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) **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.

(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) **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 vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

(5) **Kampfmittel**

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.

(6) **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nichterwartetes Glück". Im Bereich des Plangebietes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz ist ein Sachverständiger einzuschalten; entsprechende Erkundungsmaßnahmen sind durchzuführen. Der Planbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Vor Durchführung der Maßnahme besteht zudem die Möglichkeit, Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund einzusehen.

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Verfahren Hö 267 – Holtbrügge – der Stadt Dortmund hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche"; Hagen, den 29.06.2007
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz: „Nachtrag Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Verfahren Hö 267 – Holtbrügge – der Stadt Dortmund hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche"; Hagen, den 12.07.2007
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Peter Buchholz: „3. Nachtrag Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Verfahren Hö 267 – Holtbrügge – der Stadt Dortmund hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche"; Hagen, den 06.12.2007

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 09/2007 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 16.04.2008

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 05.09.07 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 267 – Holtbrügge – im beschleunigten Verfahren aufzustellen 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 26.09.07

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hö 267 – Holtbrügge – hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 29.10.07 bis 29.11.07 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 18.12.07

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.02.08 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen Bebauungsplan Hö 267 – Holtbrügge – als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 04.03.08

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hö 267 – Holtbrügge – mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 18.03.08

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 16 vom 18.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 267 – Holtbrügge – als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 22.04.08

Bereichsleiter

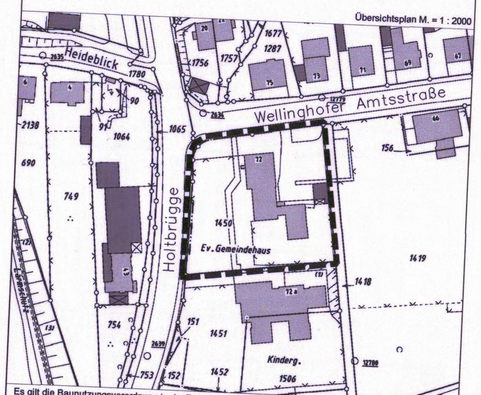
Bebauungsplan Hö 267 - Holtbrügge -

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 09. Januar 2008

Übersichtsplan M. = 1 : 2000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt