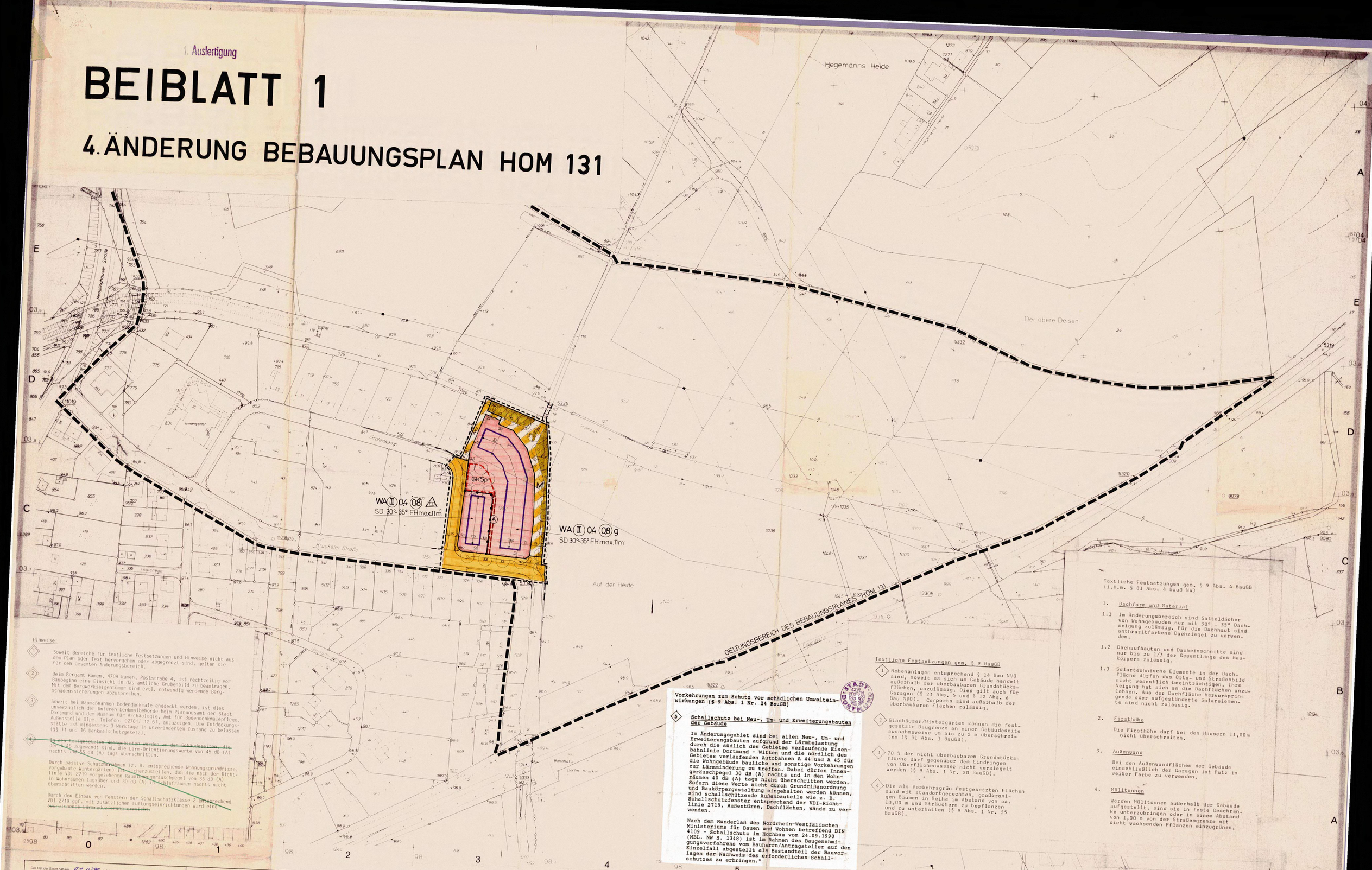
1. Ausfertigung

BEIBLATT 1

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HOM 131



Hinweise:

1. Soweit Bereiche für textliche Festsetzungen und Hinweise nicht aus dem Plan oder Text hervorgehen oder abgegrenzt sind, gelten sie für den gesamten Änderungsbereich.

2. Beim Bergamt Kamen, 4708 Kamen, Poststraße 4, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

3. Soweit bei Baumaßnahmen Bodendenkmale enddeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Planungsamt der Stadt Dortmund und dem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Telefon: 02761/ 12 61, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 11 und 16 Denkmalschutzgesetz).

4. In den Festgesetzten Wohngebieten werden an den Gebäudeseiten, die der A 45 zugewandt sind, die Lärm-Orientierungswerte von 45 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags überschritten.

   Durch passive Schutzmaßnahmen (z. B. entsprechende Wohnungsgrundrisse, vorgebaute Wintergärten) ist sicherzustellen, daß die nach der Richtlinie VDI 2719 vorgesehenen Rauminnengeräuschpegel von 35 dB (A) in Wohnräumen tagsüber und 30 dB (A) in Schlafraumen nachts nicht überschritten werden.

   Durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI 2719 ggf. mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen wird eine ausreichende Lärmreduzierung erreicht.

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

5 **Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude**

Im Änderungsgebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die südlich des Gebietes verlaufende Eisenbahnlinie Dortmund - Witten und die nördlich des Gebietes verlaufenden Autobahnen A 44 und A 45 für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel 30 dB (A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB (A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau vom 24.09.1990 (MBL. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu erbringen."

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1 Nebenanlagen entsprechend § 14 Bau NVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig. Dies gilt auch für Garagen (§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 Bau NVO). Corports sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2 Glashäuser/Wintergärten können die festgesetzte Baugrenze an einer Gebäudeseite ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4 Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, großkronigen Bäumen in Reihe im Abstand von ca. 10,00 m und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB (i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW)

1. Dachform und Material

1.1 Im Änderungsbereich sind Satteldächer von Wohngebäuden nur mit 30° - 35° Dachneigung zulässig. Für die Dachhaut sind anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Baukörpers zulässig.

1.3 Solartechnische Elemente in der Dachfläche dürfen das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Neigung hat sich an die Dachflächen anzulehnen. Aus der Dachfläche hervorspringende oder aufgeständerte Solarelemente sind nicht zulässig.

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf bei den Häusern 11,00 m nicht überschreiten.

3. Außenwand

Bei den Außenwandflächen der Gebäude einschließlich der Garagen ist Putz in weißer Farbe zu verwenden.

4. Mülltonnen

Werden Mülltonnen außerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in feste Geschränke unterzubringen oder in einem Abstand von 1,00 m von der Straßengrenze mit dicht wachsenden Pflanzen einzugrünen.

Der Rat der Stadt hat am 07.03.96 nach § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (Änderungen) Nr. 4. Dortmund, 11.06.93 Oberbürgermeister / Ratsmitglied	Die vom Rat der Stadt am 07.03.96 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Dortmund, 4. JUNI 1993 Der Oberstadtdirektor im Auftrag / Abteilungsleiter	Der Rat der Stadt hat am 26.03.96 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, des Bebauungsplanes Hom 131 mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dortmund, 11.06.93 Oberbürgermeister / Ratsmitglied	Die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.06.1996 bis 07.07.1996 öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Dortmund, 4. JUNI 1993 Der Oberstadtdirektor im Auftrag / Abteilungsleiter
Der Rat der Stadt hat am 25.03.97 nach § 10 BauGB die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Hom 131 als Satzung beschlossen. Dortmund, 11.06.93 Oberbürgermeister / Ratsmitglied	Diese Änderungen ist/sind der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident Arnsberg hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Dortmund, Der Oberstadtdirektor im Auftrag / Abteilungsleiter	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen - Amtsblatt der Stadt Nr. 27 vom 28.05.93 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist/sind die Änderung/en Nr. des Bebauungsplanes Hom 131 in Kraft getreten. Dortmund, 4. JUNI 1993 Der Oberstadtdirektor im Auftrag / Abteilungsleiter	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates von 25.03.1993 übereinstimmt und daß die verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. Dortmund, den 21.06.1993 Oberstadtdirektor

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 Bau NVO)

- 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 Bau NVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ) - § 21 Bau NVO
- 4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- II 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
- a 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. Abfallentsorgung 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 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
- Gartenarbeitsanlage
- 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) Ausbauten über der Anliegergrenze
- 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. Mülbehälter (§ 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)
- GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz
- Grenze des Änderungsbereiches

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 Boden 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 Steilplätze
- gepl. Bäume
- zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hom 131 (Änderung)

in einem Blatt (Blatt 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Maßstab 1 : 1000