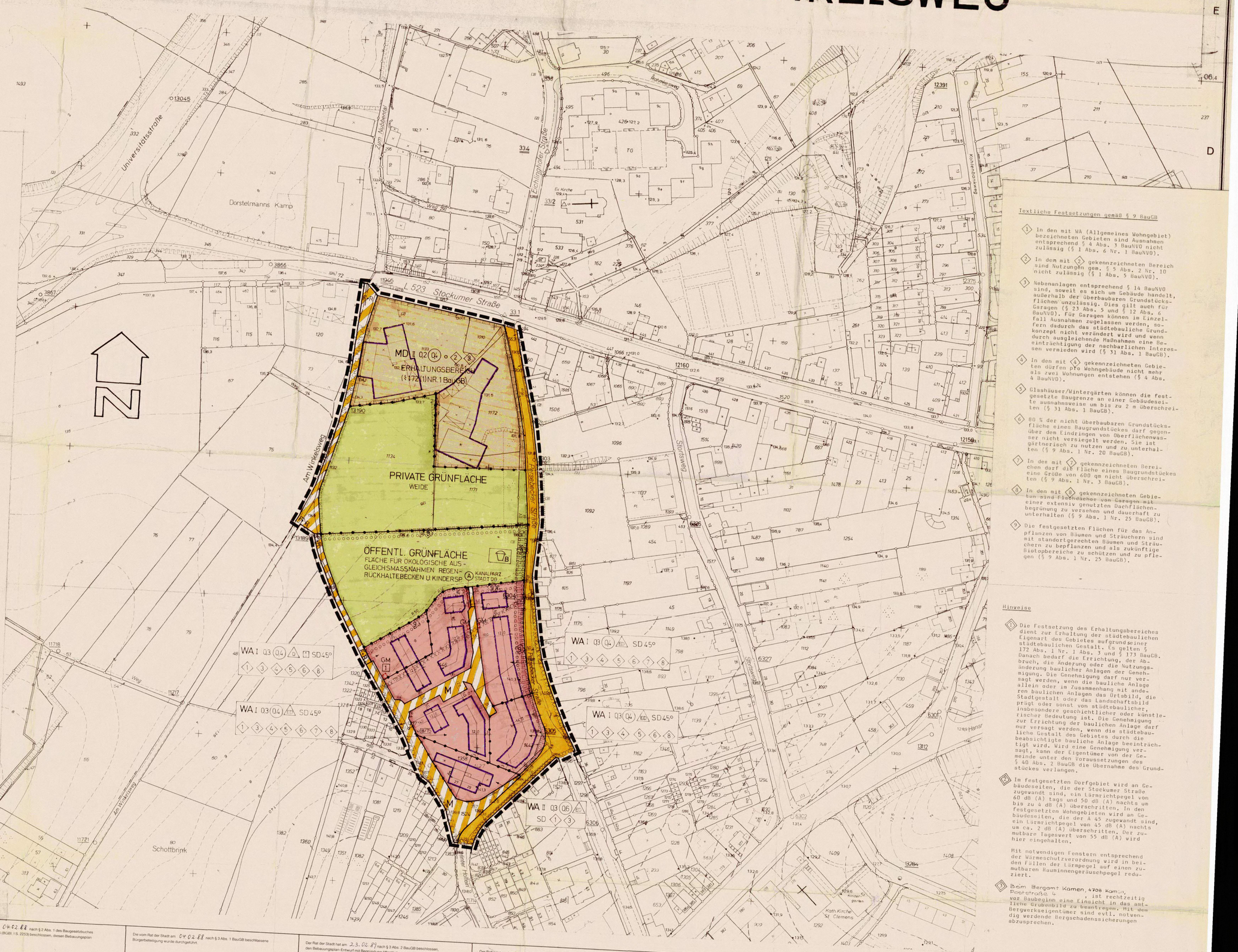
BEBAUUNGSPLAN HOM 216 · AM WINKELSWEG ·

Katrinoplan Hom 216



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW

1. Dachform und Material

1.1 Im Plangebiet sind Satteldächer von Wohngebäuden nur mit 45° 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 der Dachflächen anzulehnen. Aus der Dachfläche hervorspringende oder aufgeständerte Solarelemente sind nicht zulässig.

2. Traufe

Die Traufline (Schnittkante Außenwandoberfläche/Oberkante Dachhaut) darf, von der natürlichen Geländeoberfläche gemessen, bei eingeschossigen Häusern 4 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich,

a) wenn bestehende Häuser unter wesentlicher Beibehaltung ihrer Fassadengestalt ergänzt oder teilweise erneuert werden sollen,

b) wenn dies der Anbau von Glashäusern/Wintergärten erfordert.

3. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 9 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

4. Außenwand

Die Außenwandflächen der Gebäude einschließlich Garagen sind mit normalformatigen Verblendsteinen (NF, Farbe: rot) auszuführen; braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sowie besandete Ziegelsteine sind unzulässig. Die Verblendung ist vom Geländeniveau bis zur Traufe zu führen.

Ausnahmen sind möglich:

a) für besondere Bauteile und Teilflächen,

b) wenn aus klimaökologischen Gründen Holzkonstruktionen verwendet werden,

c) bei Ergänzung und teilweise Erneuerung der bestehenden Bebauung.

Betonfertiggaragen sind unzulässig. Zusammenhängende Garagenbauten sind einheitlich zu gestalten.

5. Mülltonnen

Werden Mülltonnen außerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in feste Gebäudeschränke unterzubringen oder in einem Abstand von 1 m von der Straßengrenze mit dichtwachsenden Pflanzen einzugrünen.

6. Einfriedigungen

6.1 Als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzzäune, Eisengitter sowie Drahtzäune (letztere jedoch nur in Verbindung mit einer straßenseitig vorgepflanzten Hecke) in einer Höhe bis zu 0,8 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße zulässig.

6.2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als offene Stellplätze (hierzu gehören auch Carports) anzulegen und einzugrünen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es gelten folgende Einschränkungen:

a) Lichtwerbung, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet wird sowie Laufschriften oder bewegliche Teile sind unzulässig.

b) Werbeanlagen auf Glasflächen von Wintergärten und oberhalb der Traufe sind nicht gestattet.

c) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 0,5 m betragen, die Gesamtlänge max. die Hälfte einer Gebäudeseite.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 In dem mit 2 gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für Garagen (§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO). Für Garagen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert wird und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4 In den mit 4 gekennzeichneten Gebieten dürfen pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

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

6 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes darf gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden. Sie ist gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7 In des mit 7 gekennzeichneten Bereichen darf die Fläche eines Baugrundstückes eine Größe von 600 qm nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

8 In den mit 8 gekennzeichneten Gebieten sind Flachdächer von Garagen mit einer extensiv genutzten Dachflächenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

9 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als zukünftige Biotopbereiche zu schützen und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Hinweise

1 Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches dient zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Es gelten § 172 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 und § 173 BauGB. Danach bedarf die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Wird eine Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen.

2 Im festgesetzten Dorfgebiet wird an Gebäudeseiten, die der Stockumer Straße zugewandt sind, ein Lärmrichtpegel von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um bis zu 4 dB (A) überschritten. In den festgesetzten Wohngebieten wird an Gebäudeseiten, die der A 45 zugewandt sind, ein Lärmrichtpegel von 45 dB (A) nachts um ca. 2 dB (A) überschritten. Der zumutbare Tageswert von 55 dB (A) wird hier eingehalten.

Mit notwendigen Fenstern entsprechend der Wärmeschutzverordnung wird in beiden Fällen der Lärmpegel auf einen zumutbaren Rauminnengeräuschpegel reduziert.

3 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.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Juli 1989 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, 12 Jan. 1990 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag Lamping, Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3501 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Rat der Stadt hat am 04.02.88 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, 18.12.1989 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am 04.02.88 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Dortmund, 05. OKT. 1989 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 23.02.89 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, 18.12.1989 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 23.04.89 bis 23.05.89 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 05. OKT. 1989 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 04.04.89 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, 18.12.1989 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Diese Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident Arnsberg hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Dortmund, 13.12.1989 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt Nr. 1 - 96. Jahrgang - vom 05.01.90 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, 15.01.1990 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-17 u. 21 a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- (1,6) Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- 2,6 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 BauNVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)
- 4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 10 BauNVO
- III 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

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

- o Offene Bauweise
- o 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
- Soziales Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen

- 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
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- P Parkfläche
- Fußgängerbereich
- F Fußweg
- R Radweg
- F/R Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- V Verkehrsgrün
- Sichtdreieck (Bepflanzungshöhe max. 0,80 m)
- Einfahrt

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Elektrizität Trafostation
- Gas
- Abwasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen von Bepflanzungen

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gartnerische Anlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Dauerkleingartenanlage
- Spielplatz
- Spielbereich A für alle Altersstufen vorzugsweise für schulpfl. Kinder
- Spielbereich B für Kleinkinder u. ungere Schulkinder
- (Spielbereich B u. C keine Bolz- u. Abenteuerspielplätze)
- W Wanderweg

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für Landwirtschaft u. Wald

Sonstige Festsetzungen

- A Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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)
- GM Gemeinschaftsstellplatz f. Mollbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. Nr. BauGB)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitshaken und Zeichen für Gemeinschaftseinrichtungen
- Textliche Festsetzung

VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 BauONW in der Fassung vom 26.06.84/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)
- 45° Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Bundesbaugesetz (BauGB)

- Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Führen Bergbaus erforderlich werden können (§ 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
- o Anzupflanzender Baum
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hom 216

in 1 Blättern (Blatt 1)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Flurkarte RK 2970 5N 2970 65

Stadtgrundkarte

Maßstab 1 : 1000

10.01.89.