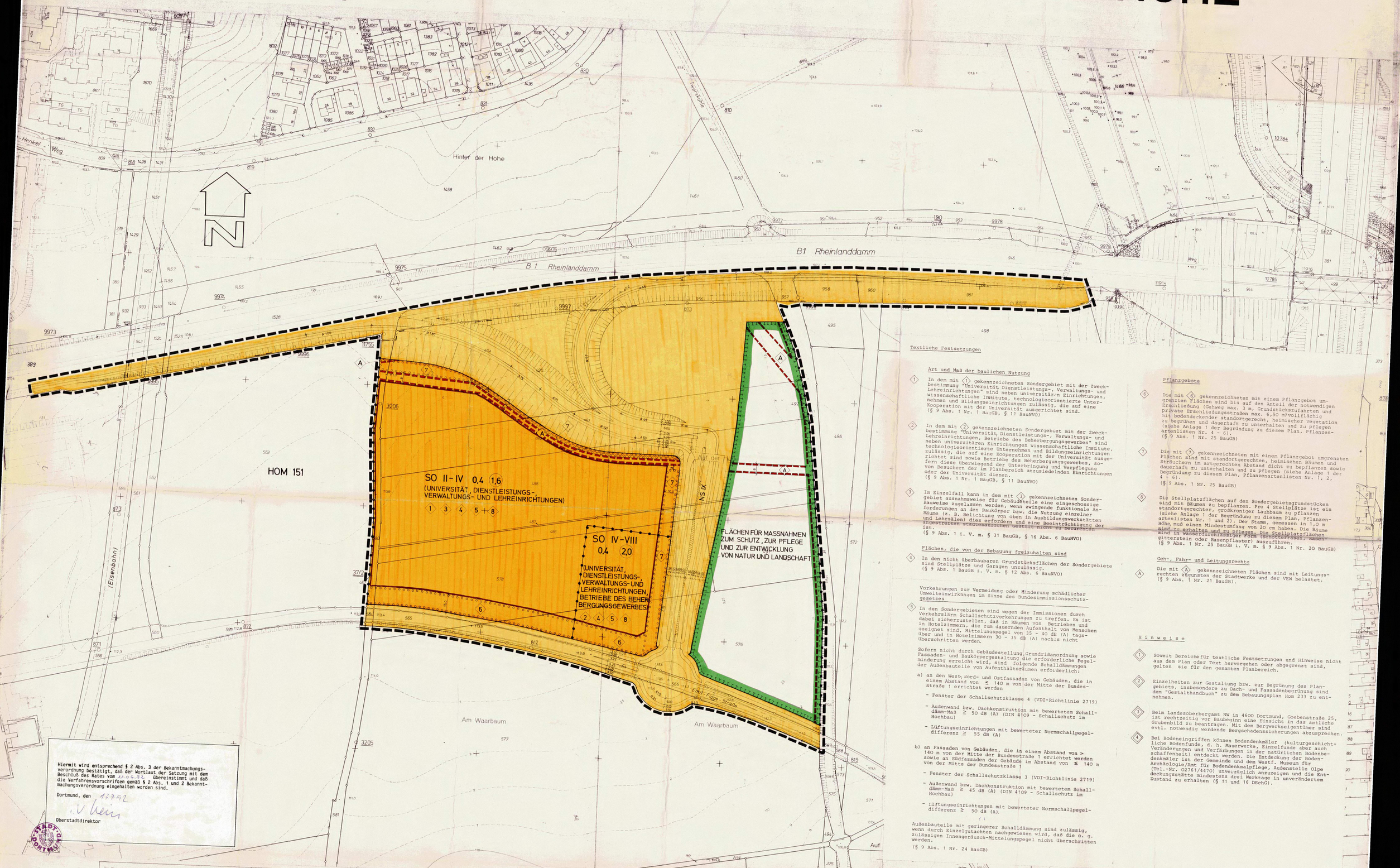
1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN HOM 233 -DIE HÖHE-



Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 11.06.92 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 13.7.92

i.V. Klein

Oberstadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (die Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke stimmen mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters Stand Jan. 1992 überein).
Die Festlegung der Stadtbaulichen Planung ist gewährleistet.

Dortmund, den 10. Juli 1992

Der Oberstadtdirektor
Lamping
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 23.02.89 (§ 2 Abs. 1 BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dortmund, den 13.07.92 Der Oberstadtdirektor

Die vom Rat der Stadt am 23.02.89 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossene Bürgerunterrichtung wurde durchgeführt.

Dortmund, den 13.07.92 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 12.12.91 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dortmund, den 13.07.92 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 20.01.92 bis 20.02.92 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dortmund, den 13.07.92 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 11.06.92 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 13.07.92 Der Oberstadtdirektor

Hom 233

Mit Verfügung vom 03.10.82 Az: 35.21-24-30-4/82 hat der Regierungspräsident Arnsberg - Abteilung Bauwesen - gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch - Amtsblatt der Stadt Nr. 45 - die Genehmigung dieses Bebauungsplanes erteilt.

Dortmund, den 04.11.92 Der 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 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ): § 19 BauNVO
- (1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ): § 20 BauNVO
- 1,6 Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO
- 2,6 Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 BauNVO
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ): - § 21 Bau NVO
- 4,0 Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- 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*
  Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachhaute. 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 ONW)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 + 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 zum Schutz. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionsschutzgesetzes (§ 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)
- A Fußgängerbereich

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Abfall-entsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 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 Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie mit Bindungen für 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
- Gartnerische Anlage
- 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)
- A 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)
- GMu Gem. Mutterhalter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitsfahnen für Baugebietsteile
- 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 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)

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
- 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 Bauweisen erforderlich sind. Flächen unter der Bergbau umgehen und Flächen, deren Böden 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 Stellplätze
- gepl. Bäume*
- zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND
Bebauungsplan HOM 233
in einem **Blatt** (Blatt 1)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 04.11.1991
Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) In dem mit (1) gekennzeichneten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Universität, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lehreinrichtungen" sind neben universitären Einrichtungen, wissenschaftliche Institute, technologieorientierte Unternehmen und Bildungseinrichtungen zulässig, die auf eine Kooperation mit der Universität ausgerichtet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(2) In dem mit (2) gekennzeichneten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Universität, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lehreinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sind neben universitären Einrichtungen wissenschaftliche Institute, zulässig, die auf eine Kooperation mit der Universität ausgerichtet sind sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese überwiegend der Unterbringung und Verpflegung von Besuchern der im Planbereich anzusiedelnden Einrichtungen oder der Universität dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(3) Im Einzelfall kann in dem mit (3) gekennzeichneten Sondergebiet ausnahmsweise für Gebäudeteile eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden, wenn zwingende funktionale Anforderungen an den Baukörper bzw. die Nutzung einzelner Räume (z. B. Belichtung von oben in Ausbildungswerkstätten und Lehrsälen) dies erfordern und eine Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht zu befürchten ist. (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 31 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(4) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(5) In den Sondergebieten sind wegen der Immissionen durch Verkehrslärm Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Es ist dabei sicherzustellen, daß in Räumen von Betrieben und in Hotelzimmern, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, Mittelungspegel von 35 - 40 dB (A) tags- über und in Hotelzimmern 30 - 35 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Sofern nicht durch Gebäudestellung, Grundrißanordnung sowie Fassaden- und Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, sind folgende Schalldämmungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich:

a) an den West-, Nord- und Ostfassaden von Gebäuden, die in einem Abstand von ≤ 140 m von der Mitte der Bundesstraße 1 errichtet werden
   - Fenster der Schallschutzklasse 4 (VDI-Richtlinie 2719)
   - Außenwand bzw. Dachkonstruktion mit bewertetem Schalldämm-Maß ≥ 50 dB (A) (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau)
   - Lüftungseinrichtungen mit bewerteter Normschallpegeldifferenz ≥ 55 dB (A)

b) an Fassaden von Gebäuden, die in einem Abstand von > 140 m von der Mitte der Bundesstraße 1 errichtet werden sowie an Südfassaden der Gebäude im Abstand von ≤ 140 m von der Mitte der Bundesstraße 1
   - Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719)
   - Außenwand bzw. Dachkonstruktion mit bewertetem Schalldämm-Maß ≥ 45 dB (A) (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau)
   - Lüftungseinrichtungen mit bewerteter Normschallpegeldifferenz ≥ 50 dB (A).

Außenbauteile mit geringerer Schalldämmung sind zulässig, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß die o. g. zulässigen Innengeräusch-Mittelungspegel nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzgebote

(6) Die mit (6) gekennzeichneten mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrten und private Erschließungsstraßen max. 6,50 m) vollflächig mit bodendeckender standortgerecht, heimischer Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (siehe Anlage 1 der Begründung zu diesem Plan, Pflanzenartenlisten Nr. 4 - 6). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(7) Die mit (7) gekennzeichneten mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern im artgerechten Abstand dicht zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (siehe Anlage 1 der Begründung zu diesem Plan, Pflanzenartenlisten Nr. 1, 2, 4 - 6). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(8) Die Stellplatzflächen auf den Sondergebietsgrundstücken sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Anlage 1 der Begründung zu diesem Plan, Pflanzenartenlisten Nr. 1 und 2). Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muß einen Mindestumfang von 20 cm haben. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (Schotterrasen, rasengittersteine oder Rasenpflaster) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(A) Die mit (A) gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke und der VEW belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Hinweise

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

(2) Einzelheiten zur Gestaltung bzw. zur Begrünung des Plangebiets, insbesondere zu Dach- und Fassadenbegrünung sind dem "Gestalthandbuch" zu dem Bebauungsplan Hom 233 zu entnehmen.

(3) Beim Landesoberbergamt NW in 4600 Dortmund, Goebenstraße 25, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadensicherungen abzusprechen.

(4) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung der Bodendenkmäler ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 und 16 DSchG).