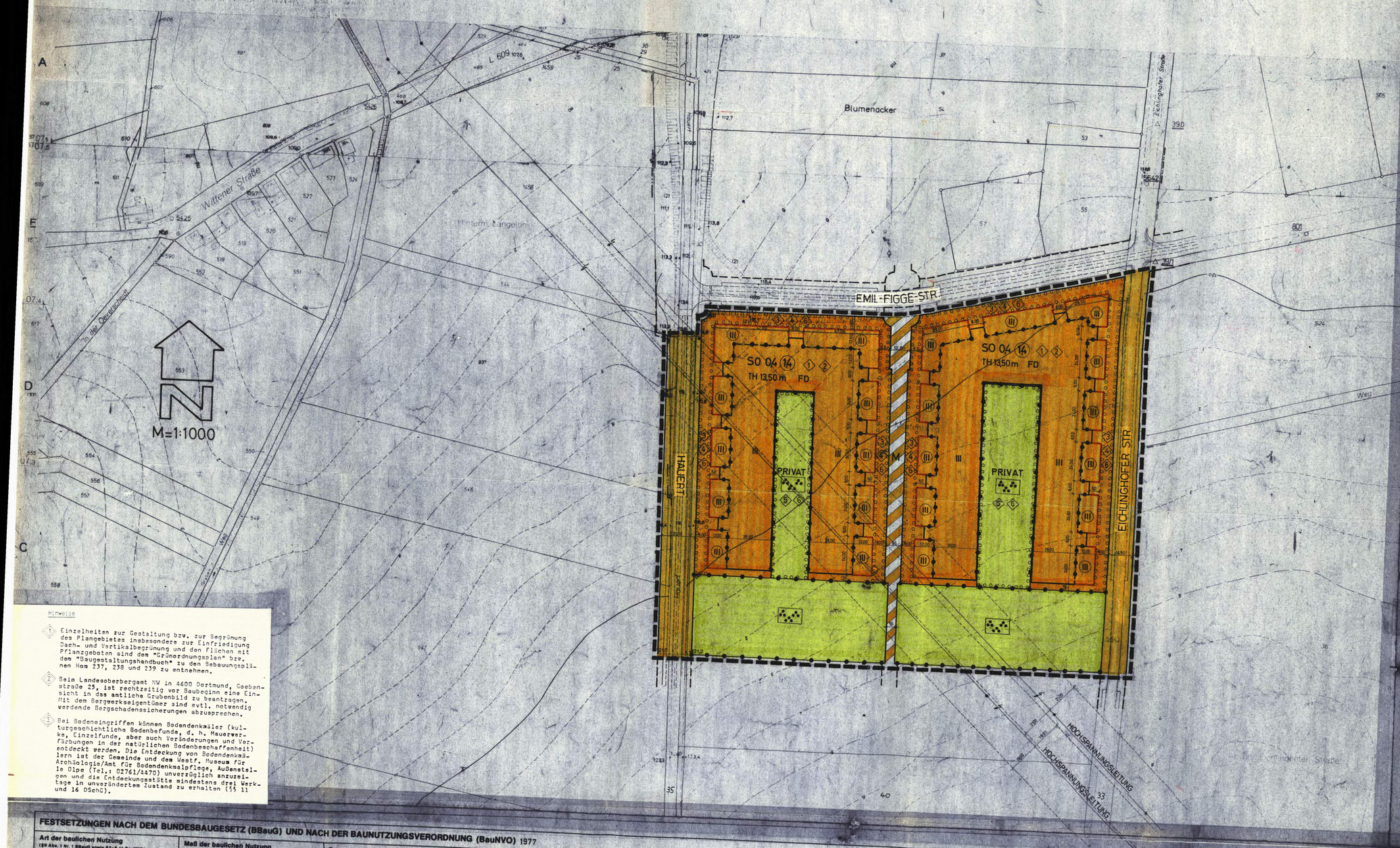
1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN HOM 238 - AM MARTENSWEGE NORD -



Hinweise

1. Einzelheiten zur Gestaltung bzw. zur Begrünung des Plangebietes insbesondere zur Einfriedigung Dach- und Vertikalbegrünung und den Flächen mit Pflanzgeboten sind dem "Grünordnungsplan" bzw. dem "Baugestaltungshandbuch" zu den Bebauungsplänen Hom 237, 238 und 239 zu entnehmen.
2. 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 Bergschadenssicherungen abzusprechen.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauerwerks, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstellen Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 11 und 16 DSchG).

FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977

Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 2–11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 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

Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche. Sie wird im bauplanlichen Verfahren festgelegt. (§ 6 Abs. 3 Bau NVO, § 2 BauONW)

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

- o Offene Bauweise
- 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
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudeketten seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

- 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

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
- P Parkfläche
- Fußgängerbereich
- 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

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

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen von Bepflanzungen

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Kleinkinderspielplatz für Kinder v. 3–6 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz-, und Abenteuerspielplatz)
- Kinderspielplatz für Kinder v. 6–14 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz-, und Abenteuerspielplatz)
- Spielplatz für Jugendliche v. 14.–18 Jahren
- W Wanderweg

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

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche für die Land- und Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- A Wie vor, bei schmalen Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- TGa Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GMü Gem. Mülbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung zwischen zwingend und maximal hinzunehmender Bebauung
- 1 Textliche Festsetzung

VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 BauONW)

- DF Alle Dachformen außer Flachdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansardach
- PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Verbandsgrünfläche

Kennzeichnungen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

- San Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- Zu erhaltendes Gebäude oder sonst. bauliche Anlage im förml. festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- Zu beseitigendes Gebäude oder bauliche Anlage im förml. festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

Sonstige Darstellungen

- 1 Hinweis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Dez. 1985 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25. Jan. 1995 — Oberstadtdirektor, Im Auftrag: Lamping, Stadt. Vermessungsdirektor des Liegenschaftsamtes

Der Rat der Stadt hat am 16.03.83 nach § 10 BauGB vom 06.12.1960 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 25.07.84 — Oberbürgermeister: Ingrid — Ratsmitglied: Jan Reile

Der Bebauungsplan Hom 238 ist der Höheren Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 17.08.84 Az.: 35.24-24.00.37/3 hat der Regierungspräsident Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Dortmund, den 13.02.85 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrag: Hänsel

Mit Verfügung vom 17.08.84 Az.: 35.2.4-2.4 Ho - 3/84 hat die Höhere Verwaltungsbehörde – Regierungspräsident Arnsberg – nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Dies ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in den "Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt, Nr. 36 vom 03.03.84 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 13.02.85 — Der Oberstadtdirektor, Im Auftrag: Hänsel

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 16.03.83 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.02.85 — Oberstadtdirektor

Textliche Festsetzungen

1. In dem SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" sind technologieorientierte, auf Kooperation mit der Universität zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik bzw. Chemie- und Umwelttechnik liegen.

   - Bei Betriebsansiedlungen, die private Dienstleistungen beinhalten, sind insbesondere ingenieurgestützte Entwicklungslabors, meß- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen etc. zulässig.
   - Bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes außer der Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Entwicklung, Management/Marketing und Schulung liegen. Produktionslinien sind nur als entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Kleinserienfertigung zulässig. Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit entwicklungs- bzw. schulungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 11 BauN VO)

2. Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl von der Grundflächenzahl eine Ausnahme bis zu 0,5 zugelassen werden.

   Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch einen entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die GRZ von 0,4 hinausgeht, ist 1 qm intensiv begrünte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen je qm das verbleibenden auszugleichenden Anteils 2 qm Fassadenbegrünung erstellt werden (siehe Hinweis ◇).
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 17 Abs. 5 BauN VO)

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG sowie § 12 Abs. 6 BauN VO)

4. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrten insgesamt max. 5 m Breite) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen. (siehe Hinweis ◇)

   Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

5. In der privaten Grünfläche sind je 800 m² zu pflanzen:

   - 2 Bäume I. Ordnung
   - 3 Bäume II. Ordnung
   - 100 Stück Sträucher aus Gruppe S 1
   - 200 Stück Sträucher aus Gruppe S 2

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) (siehe Hinweis ◇)

6. Grundstückseinfriedigungen wie Zäune und Mauern und dergl. sind unzulässig.
   (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW).

7. Die Gebäude sind in Ziegelmauerwerk auszuführen (2 NF, Farbe: rot) braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sind unzulässig. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
   (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

8. Die straßenseitigen Gebäudeteile sind mit einem Sockel zu versehen, dessen Höhe im Mittel 1 m über Gelände beträgt.
   (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

9. Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinie und der vorderen Baugrenze folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO):

   a) Die seitliche Baulinie darf in allen Geschossen um maximal 1 m vortreten, wenn dies aus funktionalen Gründen (z. B. Einhaltung bestimmter Rastermaße) zwingend notwendig ist und dies mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist. Die Eckausbildung im Bereich der Vortreteng ist transparent (z. B. Glas-Stahlkonstruktion) auszuführen.

   b) Die vordere Baugrenze darf in allen Geschossen um maximal 5 m vortreten, wenn der Gebäudeteil vollständig transparent (z. B. Glas-Stahlkonstruktion) ausgebildet wird und eine Gebäudetiefe von maximal 11 m nicht überschritten wird.

   c) Unterirdische Gebäudeteile dürfen über die vordere Baugrenze vortreten, soferm die gedachte Verlängerung der vorderen Baulinie nicht überschritten wird. Eine Sockelausbildung dieser Gebäudeteile ist zulässig, wenn die topographische Situation dies zwingend erfordert.

   d) Gebäudeteile im Erdgeschoß dürfen über die vordere Baugrenze bis zur gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie vortreten, soferm es sich um vollständig transparente Baukörper (z. B. Glas-Stahlkonstruktionen) handelt.

   e) Eine Hauptgesimsausbildung ist in der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie zulässig, um einzelne Baukörper gestalterisch miteinander zu verbinden. Die Unterkante dieses durchlaufenden Hauptgesimses darf den Fenstersturz des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.

10. Es kann zugelassen werden, daß Flächenanteile an den außerhalb der Baugrenze linksseitig gelegenen Gemeinschaftsstellplätzen (Parkdeck) der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

STADT DORTMUND
Bebauungsplan: Hom238

Blatt-Nr.: 1 (von 1 Blättern)
Maßstab: 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom
Kartengrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
Flurkarten: FRK 4 9707 N+S
Stadtgrundkarten:

Stand: Juni 1983