1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hom 254 - Menglinghausen - Änderung Nr. 1



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil I Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

S 1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Einzelbaukörper und Hausgruppen dürfen abweichend von § 22 BauNVO eine Länge von 23 m nicht überschreiten.

S 2 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten sind Garagen,Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage oder Stellplatz zulässig.

S 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ⓐ Die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. Erbauberechtigten sowie die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten.

Ⓑ Die Stadt Dortmund sowie die angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. Erbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Ⓒ Die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. Erbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓒ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten

S 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Menglinghauser Straße, für die Gebäude 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 dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind

Raumart		Mittelungspegel
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- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. 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 Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

S 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz)

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Im Änderungsbereich sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze,Garagenein-fahrten und Eingangsbereiche mit Rasenfugen-pflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

S 6 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsbereichen, in den Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

Ⓐ Die im Änderungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplan Hom 254 mit Ⓐ bezeichnete Fläche für ökologische Ausgleichs-maßnahmen wird den mit Ⓐ bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche sind die in landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

S 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die unter den folgenden Punkt aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenverwendung ist an die Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes gebunden, die der Begründung Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Hom 254 als Begleitplan und Anlage beigefügt ist.

Auf der im Änderungsbereich festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine flächige Strauchpflanzung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten durchzuführen.

S 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unter den folgenden Punkten aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenverwendung ist an die Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes gebunden, die der Begründung Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Hom 254 als Begleitplan und Anlage beigefügt ist.

(1) Einfriedung

Gemäß den im Änderungsbereich festgesetzten Pflanzgeboten sind entlang der Gartengrenze gegenüber der "freien" Landschaft und in Richtung der geplanten "Grünfuge" sowie zur Abgrenzung gegenüber den öffentlichen Flächen zur Eingrünung Laubholz-Schnitthecken zu pflanzen.
Die Hecken müssen mindestens 0,5 m breit und 1 m hoch sein. Ergänzend zu den Heckenpflanzungen dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von max. 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

(2) Baumpflanzungen

An den im Änderungsplan festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen, u.a. zur Eingrünung von Stellplatzflächen oder Garagenanlagen, sind Hainbuchen (Carpinus betulus) als Hochstamm zu pflanzen.

Teil II Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs.4 BauONW

(1) Fassadenmaterialien

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
Als Fassadenmaterial ist lediglich Putz und Holz zulässig.

(2) Dächform

Als Dachform sind mit der Ausnahme der Nebenanlagen lediglich Satteldächer und untergeordnete Flachdächer zulässig. Flachdächer sind untergeordnet, wenn sie maximal 40 % der Dachfläche des Satteldaches erreichen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen alle Häuseteile mit gleicher Traut- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung errichtet werden.
Bezugsebene für die Bestimmung der Traut- und Firsthöhe ist die Gradiente der geplanten sowie der vorhandenen Straße gemessen mittig der der Verkehrsfläche zugewandten Hausfront.

(3) Gauben

Dachaufbauten sowie Dachüberstände sind einheitlich zu gestalten. Die Gauben der Doppelhäuser und der zum Freiraum gelegenen Hausgruppen dürfen maximal ein Drittel der Breite der Hauptraufe des Gebäudes breit sein. Die Gauben der geplanten Hausgruppen am Helene-Meiser-Weg dürfen maximal die Hälfte der Breite der Hauptraufe des Gebäudes breit sein.

Teil II Hinweise

(1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste bau-licher Anlagen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke derselben oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231 / 50 - 24292, Fax: 0231 / 50 - 26730) und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93 75-0, Fax: 02761 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zu-stand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

(2) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Hom 254 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Begleitplan beigefügt. Im Fachbeitrag sind u.a. detaillierte Angaben zu den Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen beinhaltet.

(3) Landschaftspflegerischer Ausführungsgrundsätze

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische und standortgerechte Laubholzarten gemäß landschaftspflegerischen Fach-beitrag zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung, soweit der Grünordnungsplan nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften, u.a. der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten) und DIN 18 916 (Pflanzgruben), sind einzuhalten.

(4) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall entsteht. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Boden-material zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(5) Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden in 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 in Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenver-sickerung zu vermeiden.

(6) Bergbauliche Einwirkungen

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine geologische Schwächezone. Durch die Kombination des tektonischen Hauptsprunges und des früher hier umgegangenen Bergbaues kann es noch zu Erdbewegungen an der Tagesoberfläche kommen. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist vorgenommen worden.

Es wird daher empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen, 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 132)

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

(WA) Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

GF Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

TH Höchstgrenze der Traufhöhe
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außen-flächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Be-zugspunkt ist die Gradiente der geplanten Straße bzw. der vorhandenen Straße, gemessen mittig vor der der Straße zugewandten Haustront

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

△ nur Hausgruppen zulässig

△△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzgen

Anzupflanzende Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GA Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmal)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (Bau NW) nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs.4 BauONW

Firstrichtung

SD Satteldach

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Hom 254 - Menglinghausen - Änderung Nr. 1

in 1 Blatt

N

Maßstab 1:500

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 12/2001 überein. Die Festlegung der städte-baulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 23. 1. 2002
Morawietz
Öbuv. Ing. Monreal/Elf Öffentl. bestl. Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 20.03.2000 nach § 13 des Baugesetz-buches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan Hom 254 zu ändern (vereinfachte Änderung Nr. 1).

Dortmund, den 28.02.2002
Langemeyer Oberbürgermeister
Jan Fedtke Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 16.05.2001 nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen, diesen Entwurf der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 28.02.2002
Langemeyer Oberbürgermeister
Jan Fedtke Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat mit Begründung nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats von 18.06.2001 bis 18.07.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausge-legen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 18.02.2002
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 20.12.2001 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S.245) diese vereinfachte Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 28.02.2002
Langemeyer Oberbürgermeister
Jan Fedtke Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtblatt der Stadt - Nr. 7 vom 15.02.2002 ortsüblich bekanntge-macht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 254 in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.02.2002
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekannt-machungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW, S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Hom 254 mit dem Beschluss des Rates vom 20.12.2001 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 u. Abs.2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 28.02.2002
Langemeyer Oberbürgermeister

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 05.11.2001
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.:61/5