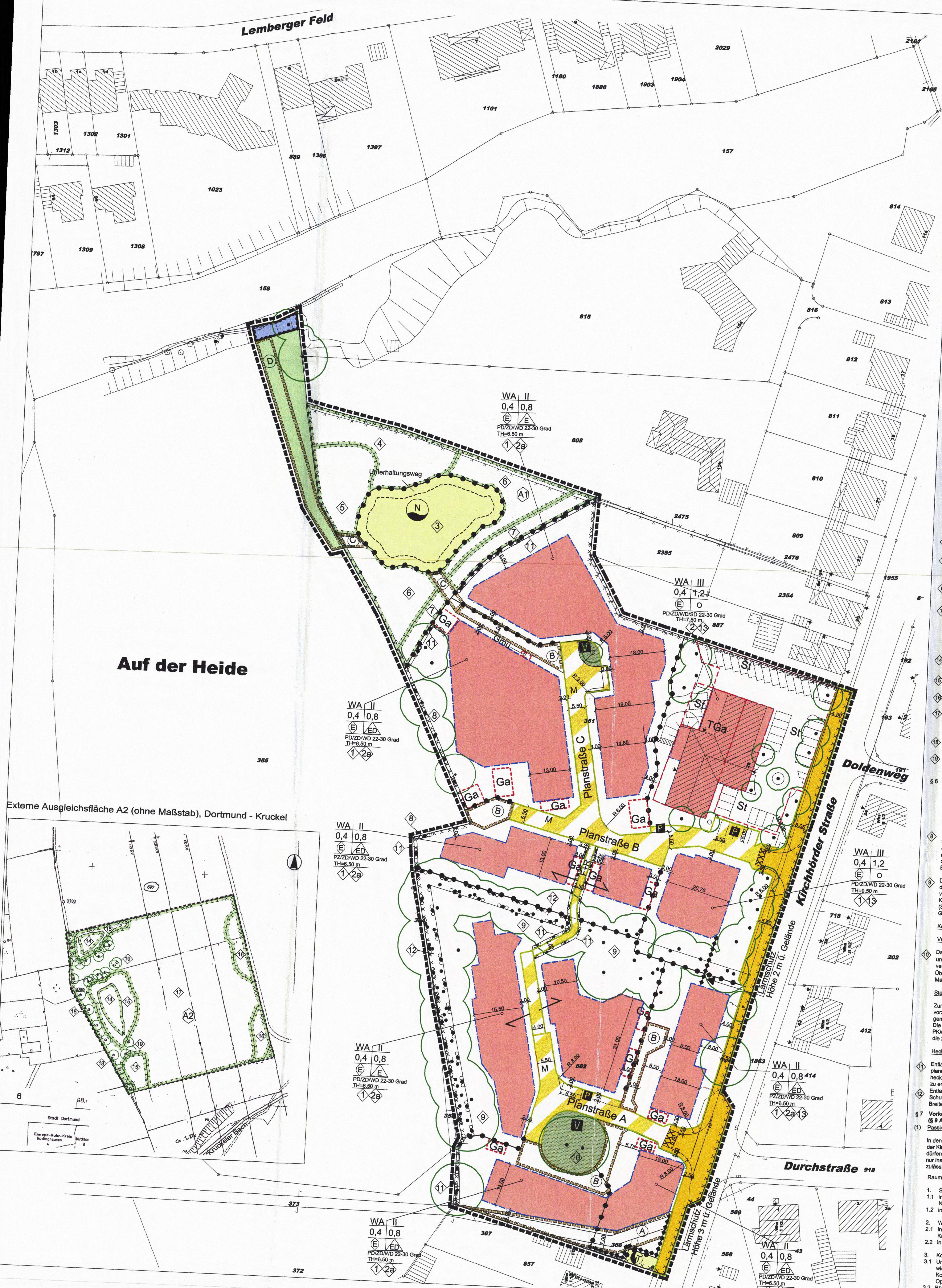
1. Ausfertigung

Bebauungsplan HOM 270 "Kirchhörder Straße"

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132)

Stadt Dortmund

Maßstab 1 : 500



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Teil I: Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) Die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die angrenzenden Eigentümer und Erbbauberechtigten haben das Recht diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

(C) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(D) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 2 Art der baulichen Nutzung, Ausschluß von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 4 BauNVO)

⟨1⟩ Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der mit der Ziffer ⟨1⟩ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete.

⟨2⟩ In dem mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2a Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

⟨2a⟩ Je Wohngebäude / Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise bei einer Einliegerwohnung zulässig, sofern die Wohneinheit nicht größer als 50 qm ist und der erforderliche Stellplatz nachgewiesen werden kann.

§ 3 Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW

⟨3⟩ Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers
Das gesamte Wohngebiet ist durch ein Trennsystem zu entwässern. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen in Richtung Regenwasserkanal zu entwässern, an den auch die öffentliche Straßenfläche anzuschließen ist. Die Regenwasserkanäle haben in Richtung Norden zu entwässern und in ein zu bauendes, folienabgedichtetes Regenrückhaltebecken (RHB, maximale Einstautiefe 0,3 m) mit vorgeschaltetem Einlaßkolk einzuleiten. Das mit der Ziffer ⟨3⟩ festgesetzte RHB sowie dessen Verrohrung im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche sind allseits durch den Einbau einer Lehmschürze abzudichten. Durch bauliche Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass einer indirekten Dränierung der umgebenden, schutzwürdigen Feuchtflächen vorgebeugt wird. Zur Eingrünung des RHB ist eine standortgerechte Gras- Kraut-Saatmischung einzusäen. Das RHB ist allseitig durch einen 3 m breiten Pflegeweg mit wasserdurchlässigem Belag zu säumen. Über ein Drosselbauwerk hat das RHB in einen Regenwasserkanal abzuleiten, der über einen zu schaffenden Kolk aus einer Bruchsteinschüttung in die Schondelle einzuleiten hat. Die entwässerungstechnischen Anlagen sind gemäß den Ausführungen des Fachgutachtens auszuführen. Die für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten, das geohydrologische Gutachten sowie die Entwässerungsplanung können beim Tiefbauamt eingesehen werden. Im Vorfeld der Erdarbeiten sind nach DIN 18 916 Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestandes durchzuführen.
Für die Entwässerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit (A1) und (A2) festgesetzten Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden dem mit (E) bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet.

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

Bodenauftrag

In Bezug auf den Bodenauftrag im nordwestlichen Plangebiet ist ein maximaler Auftrag von 1,4 m über GOK zulässig. Es ist ausschließlich unbelasteter Boden aufzubringen. Zuvor ist der Mutterboden zu gewinnen, auf Miete zu schieben und nach Abschluss der Erdarbeiten wieder aufzubringen.

Schutz und Realisierung der nördlichen Ausgleichsfläche (A1)

⟨4⟩ Das waldartige Gehölz in der mit der Ziffer ⟨4⟩ festgesetzen Ausgleichsfläche ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

⟨5⟩ Die mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichnete Ruderalfläche im südwestlichen Abschnitt ist innerhalb des Orchideenbestandes mindestens alle 2 Jahre im Spätherbst zu mähen, um eine Verbuschung der Fläche zu unterbinden. Maßnahmen zum periodischen Gehölzschnitt sind vorzusehen. Die Mahd ist zur Aushagerung des Standortes abzufahren.

⟨6⟩ Die mit der Ziffer ⟨6⟩ festgesetzen Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese zu gestalten. Zur Reduzierung von Pflegekosten sind Wildobstsorten und alte Birnensorten als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

⟨7⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨7⟩ festgesetzten Ausgleichsflächen ist flächig eine freiwachsende Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Realisierung der planexternen Ausgleichsfläche (A2)

Bezüglich der Art der Ausgleichsmaßnahmen und der Pflanzenauswahl sind die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Grünordnungsplan maßgeblich.

⟨14⟩ Anpflanzung von Baum-/Strauchgehölzen auf den mit der Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Flächen. Die Kernpflanzung besteht aus Laubbaum -Hochstämmen aus Arten der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes.

⟨15⟩ Anlage eines Mantelgehölzes auf den mit der Ziffer ⟨15⟩ gekennzeichneten Flächen. Die Straucharten müssen der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes entsprechen. Vorgelagert ist ein Saum wechselnder Breite, der episodisch gemäht wird (alle 3 bis 5 Jahre) herzustellen.

⟨16⟩ Anpflanzung eines Waldmantels auf den mit der Ziffer ⟨16⟩ festgesetzten Flächen. Der Waldmantel ist buchtig anzulegen, um eine möglichst vielfältige Vegetationsentwicklung zuzulassen.

⟨17⟩ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf der Fläche mit der Festsetzungsziffer ⟨17⟩. Die Flächen sind mit einer wildkrautreichen Grünlandmischung einzusäen und nach folgenden Maßgaben zu pflegen: Keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz, kein Viehbesatz; 2 malige Mahd pro Jahr nach dem 15.6 bzw. 1.9; Abtransport des Mähgutes.

⟨18⟩ Anpflanzung von Wildobst - Hochstämmen, St.U 16/18 entlang des unbefestigten Weges in einem Abstand von 15 m. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden die Bäume nach Bedarf geschnitten.

⟨19⟩ Anpflanzung von 26 Laubbaum - Hochstämmen, StU 20/25 zur Betonung des morphologisch erkennbaren Siepentales. Gepflanzt werden Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu gleichen Teilen jeweils in Gruppen zu 2 oder 3 Exemplaren.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Hinsichtlich der Pflanz- und Erhaltungsgebote, z.B. der Pflanzenauswahl, sind die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Grünordnungsplan maßgeblich. Ausschließlich standortgerechte und heimische Arten sind zu verwenden.

Erhaltungsgebote:

⟨8⟩ Die mit der Ziffer ⟨8⟩ festgesetzte Weißdorn - Schnitthecke ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind im Vorfeld der Bauarbeiten Baumpflegemaßnahmen nach den Inhalten der Gehölzgutachten durchzuführen. Das Überbauen oder Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicherzustellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und - auftrag, Ablagerung von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzungen der Rinde etc. vorgebeugt wird.

⟨9⟩ Die im Planbereich mit der Ziffer ⟨9⟩ festgesetzen Baumreihen mit hohem Rot- Buchen- Anteil sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das Aufasten der schleppkronigen Rot- Buchen ist zum vorsorglichen Schutz vor Rindenbrand, zum Beispiel durch Freistellen der Stammrinde zu unterlassen. Daher sind Kronenschnittmaßnahmen mit Bezug auf die Baumschutzsatzung lediglich im Fein- (bis 3 cm) - und Schwachastbereich (3-5 cm Astdurchmesser) erlaubt. Darüber hinaus gehende Schnittmaßnahmen bedürfen der Abstimmung und Genehmigung durch das Umweltamt.

Kombinierte Pflanz- und Erhaltungsgebote

Verkehrsgrün

⟨10⟩ Das im Planbereich mit der Ziffer ⟨10⟩ festgesetzte Verkehrsgrün (Baumgruppe) ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Überbauen oder Versiegeln im Kronentraufenbereich ist unzulässig. Als Schutz der verdichtungsempfindlichen Arten ist entlang der Kronentraufe innerhalb der Verkehrsfläche ein Hochbord als Überfahrschutz zu erstellen. Die Baumscheibe ist flächig durch Verwendung geeigneter Bodendecker, wie Wald - Marbel, Gold-Nessel etc. zu bepflanzen. Kronenschnittmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes.

Stellplatzbegrünung

Zur ergänzenden Begrünung der Stellplatzflächen sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Baumpflanzungen vorzunehmen. Großkronige, standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sind zu verwenden. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begründenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

Heckenpflanzung

⟨11⟩ Entlang der mit der Ziffer ⟨11⟩ festgesetzten Gartengrenzen sind zur landschaftsgerechten Begrenzung oder zur grünplanerischen Einbindung der Gärten Laubholz- Schnitthecken von mindestens 0,5 m Breite oder freiwachsende Strauchhecken von mindestens 1 m Breite und jeweils mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

⟨12⟩ Entlang der mit der Ziffer ⟨12⟩ festgesetzten Gartengrenzen sind zur landschaftsgerechten Eingrünung sowie zum Schutz der vorhandenen, verdichtungsempfindlichen Rot- Buchen flächendeckend und mehrreihig, auf mindestens 4 m Breite Laubsträucher zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) Passiver Schallschutz

In den Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ - Verkehrs der Kirchhörder Strasse, für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und 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 Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI - Richtlinie 27 19), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach dem Runderlass des nordrhein - westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. SW S. 1448) ist, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

(2) Ausschluß von Balkonen und Loggien
⟨13⟩ In dem mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Bereich sind an den Ost-, Nord- und Südfassaden Balkone und Loggien nur zulässig, wenn sie verglast sind. Bezüglich der Süd- und Nordbalkone sind Öffnungsflächen nach Westen zulässig. Für Wintergärten und verglaste Balkone sind Schallschutzfenster entsprechend der VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden. Die zulässigen o.g. Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

(3) Festsetzung von Lärmschutzwänden

Auf den mit der Signatur ◆◆◆ gekennzeichneten Flächen sind jeweils 3 m bzw. 2 m hohe Lärmschutzwände zum Schutz der Wohnbereiche zu errichten. Die jeweils erforderliche Höhe ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Wandkonstruktionen sind mit Gehölzpflanzungen und Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Schallschirme (Lärmschutzwände) sind mit einem Schalldämm-Maß von mind. RW = 18 dB auszuführen.

§ 8 Ausschluß von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dies gilt nicht für das Grundstück Kirchhörder Straße Nr. 29

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

(1) Gestaltungsfestsetzungen

Die Fassaden und die Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und in gleicher Farbe auszuführen. Für die Dacheindeckung sind ausschl. Beton- oder Tonpfannen in rot, braun oder rotbraun zulässig. Für die Fassadengestaltung ist ausschl. Kratzputz mit einer Korngröße von 1-4 mm entsprechend dem nachfolgenden RAL- Farbregister zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile sind ausnahmsweise Verkleidungen mit Natursteinplatten sowie Druck- und/oder Natursteinen zulässig. Ebenso zulässig ist eine Kombination von geputzten Fassadenelementen und Natursteinplatten oder Bruchsteinen.
Untergeordnete Bauteile sind zum einen Sockelbereiche bis zu einer Höhe von 1,50 m, zum anderen Vor- und Rücksprünge in der Fassade bis zu einer Größe von 25% der jeweiligen Fassadenfläche sowie Eingangsbereiche bis zu einer Größe von ca. 10 qm. Fassadengliedernde Elemente aus Holz ohne Farbanstrich sind zulässig.
Farbregister:
RAL 1001 beige / RAL 1014 elfenbein / RAL 1002 sandgelb / RAL 7032 kieselgrau / RAL 9001 cremeweiß / RAL 9010 reinweiß

(2) Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Sie dürfen max. 30 % der Haupttraufe der jeweiligen Fassadenseite beanspruchen.

(3) Doppelhäuser müssen die gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie die gleiche Dachneigung aufweisen.

(4) Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten privaten Erschließungsstraßen hin einzufrieden. Es sind ausschließlich folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig:
a.) Mauern mit dunkelweißem Putz bzw. Anstrich (RAL 1013, Perlweiß oder ähnlich).
b.) Mauern aus Naturstein bzw. Trockenmauern,
c.) Geschmiedete Eisenzäune mit vertikalen Stäben in schwarz oder dunkelgrün sowie Kombinationen dieser Eisenzäune mit einem max. 30 cm hohen Sockel, Stahlmattengitterzäune oder ähnliche Ausführungen sind lediglich innerhalb von Laub- und / oder Schnitthecken zulässig.
d.) Hecken als Laub- und Schnitthecken.

(5) Garagenzufahrten sowie versiegelte nicht überbaute Grundstücksflächen sind aus Beton oder Natursteinpflaster bzw. einer Kombination aus beiden Materialien herzustellen. Zulässig sind ausschl. braune, braunrote oder graubraune Materialien. (RAL 7013 Braungrau, RAL 8008 Olivbraun, RAL 8012 Rotbraun o.ä.)Für Hauszuwegungen gilt die vorstehende Regelung ebenfalls mit dem Zusatz, dass auch die Verwendung von weißem bis hellgrauen Kies zulässig ist.

Teil III: Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-2 42 92, Fax 0231/40- 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Bergbauliche Einwirkungen
Nach Aussage der Alte Haase Bergwerke- Verwaltungsgesellschaft erfordert dieser Bebauungsplan keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden. Aus Vorsorgegründen ist die Fläche nach § 9, Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

(3) Gutachterliche Begleitung bei den Sanierungsmaßnahmen:
Nach den Ergebnissen der umweltgeologischen Gefährdungsabschätzungen bestehen im Plangebiet punktuell und flächig vorkommende Bodenkontaminationen. Zur Sanierung der belasteten Bereiche ist eine gutachterliche Begleitung grundsätzlich erforderlich.

(4) Einleitung des Oberflächenwassers in ein Fließgewässer:
Für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Fließgewässer ist der Nachweis gem. BWK Merkblatt 3 "Ableitung immissionsorientierter Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse" zu erbringen.

(5) Städtebaulicher Vertrag:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der zum Bebauungsplan gehörige städtebauliche Vertrag zu beachten.

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Grünordnungsplan
Dem Bebauungsplan HOM 270 ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hieraus sind, neben den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

(3) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Begründung, Grünordnungsplan) 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 der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

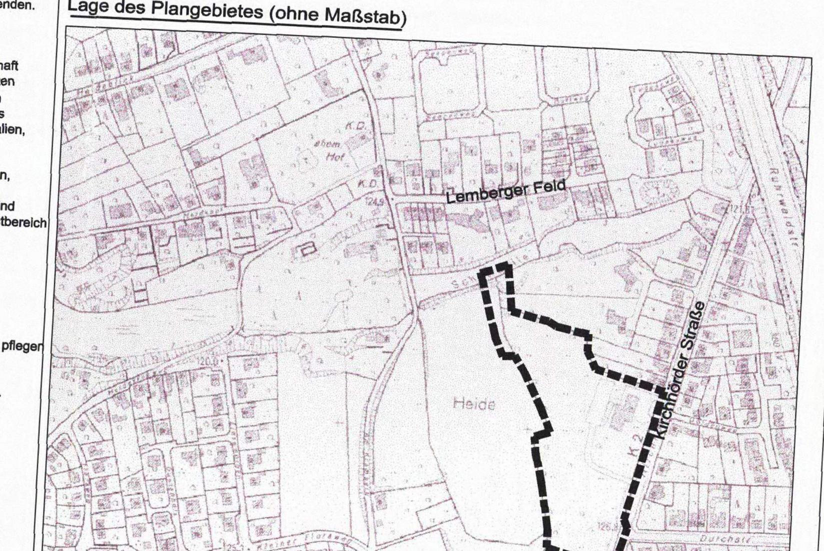
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

(4) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

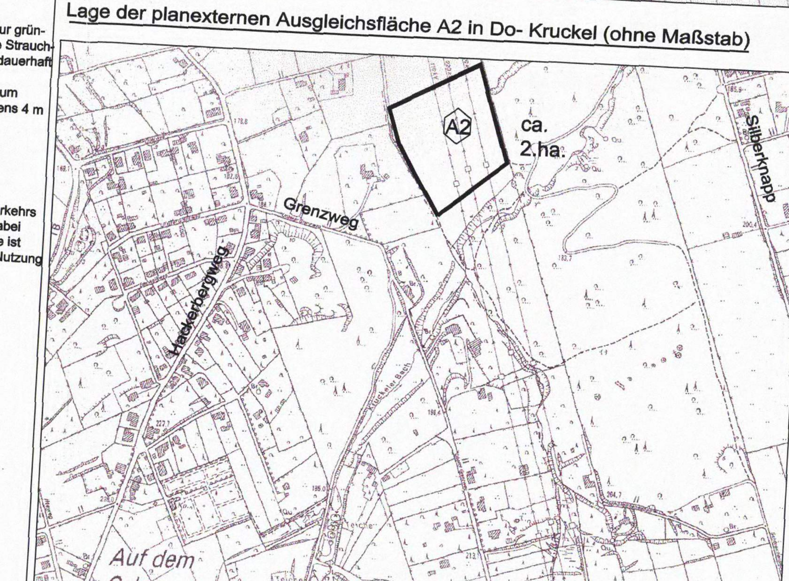
(5) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(6) Pro Wohneinheit ist auf den Baugrundstücken ein Stellplatzschlüssel von 1:2 nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen gilt ein Stellplatzschlüssel von 1:1.

Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



Lage der planexternen Ausgleichsfläche A2 in Do- Kruckel (ohne Maßstab)



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 §21a Abs.5 BauNVO
- 3.0 Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
- 4,0 Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-V Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH Höchstgrenze der Firsthöhe über natürlicher Geländeoberfläche
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe über Höhe Planstr., bzw. über Höhe bestehende Straße. Die Traufe ..... wird bestimmt durch die Schnittlinie der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Bezugsgrenze der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
- OK Maximale Höhe baulicher Anlagen: - ü. n. G. - ü. n. N.
- (OK) Zwingende Höhe baulicher Anlagen. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

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

- o Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie
- Überbauung ab einer lichten Höhe von 3.70m über der Verkehrsfläche zulässig

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlicher Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z.B Wohnstraße)
- WW Wirtschaftsweg
- F Fußweg
- R Radweg
- F+R Fuß- und Radweg
- P Parkfläche (öffentlich)
- P Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- T Trafostation
- U Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall
- N Niederschlagswasser

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- priv.Grünfl. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz: A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene), B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder, C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg
- R+W Rad- und Wanderweg

Sonstige Festsetzungen

- (A) Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- wie vor (bei schmalen Flächen)
- 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)
- TGa Tiefgaragen (§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 Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- 1 Zugehörigkeitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- ⟨1⟩ Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- (A) Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- (E) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

- Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Lärmschutzwand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
- Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr. 18a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

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

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

- DF Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansardendach
- PD XXXXXXXXXX Pyramiddach
- ZD Zeltdach
- z.B.38 ° = Dachneigung. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN,NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- B Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
- L Landschaftsschutzgebiet
- V Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- SAN Umgrenzung von Sanierungsgebiet
- Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- Überfahrt
- geplanter Baum
- Verkehrsgrün

Lage der planexternen Ausgleichsfläche A3 in Schwerte - Geisecke (ohne Maßstab)



Der Rat der Stadt hat am 26.09.02 nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141, BGBl.III / FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 31.10.2002 [signature] [signature]
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen"- Amtsblatt der Stadt Stadt - Nr. 22 vom 30.5.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan HOM 270 in Kraft getreten.

Dortmund, den 3.6.2003 [signature]
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan HOM 270 mit dem Beschluss des Rates vom 26.9.2002 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 5.6.2003 [signature]
Oberbürgermeister

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Abt. 61/5

Bebauungsplan HOM 270

Kirchhörder Strasse

1. Ausfertigung

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 12. August 2002

Maßstab 1:500

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01. 1990

Satzungsfassung