1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hu 109 - Oberfeldstraße - Änderung Nr. 3

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO)

1 In der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1,2,3,4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2 In den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche ist bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung des Schulbetriebes 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		Mitteilungspegel
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)i
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 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl.NW S.1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§3 Ausschluß von Stellplätzen und Garagen (§12 Abs.6 und §23 Abs.5 BauNVO)

3 In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Baugebieten ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nur in den gekennzeichneten Bereiche zulässig.

§4 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a) und b) BauGB) i.V.m. §86 Abs.1 Nr.4 und 5 BauONW)

Baumpflanzungen

In dem Baugebiet sind die 24 geplant dargestellten Bäume als standortgerechte, heimische Laubbäume (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde) mit eine Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen innerhalb einer befestigten Fläche sind in einer 8 qm großen Baumscheibe vorzunehmen.

Pflanzstreifen

E Die mit der Ziffer 4 gekennzeichnete Fläche sind zu 100 % mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund und in Abstimmung mit dem Grünflächenamt zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Die Dächer der Gemeinschaftsgaragenanlage sind bei Flachdachausführung flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung von Abfallbehältern und Gemeinschaftsmüllanlagen

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Diese Regelung gilt ebenfalls für die Seiten- und Rückwände der Gemeinschaftsgaragenanlagen und der Carports.

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

Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Im Baugebiet sind Stellplätze und Wege wasserdurchlässig anzulegen.

Hinweise

Bezogen auf den gesamten Änderungsbereich

Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr.0231/50-24292, Fax-Nr.0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr.02761/9375-0, Fax-Nr.:02761/2466) (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Der Bebauungsplan liegt innerhalb einer frühgeschichtlichen Siedlung aus dem sechsten bis ersten Jahrhundert v. Chr.. Bei Bodeneingriffen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Fund von Bodendenkmälern zu rechnen. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen.

Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d.h. zum Zeitpunkt, an dem die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.-Nr.0231/50-24292, Fax-Nr.0231/50-26730) mitzuteilen.

Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.ä.).
Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß §29 Abs.4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW; Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. §2 Abs.2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl.I S.1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitereichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hu 109 ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden.
Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In §51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW.S.926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Es wurde eine gutachterliche hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass keine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem ehemaligen Luftschachtgelände möglich ist.

Auf den Flächen der nördlichen Gemeinschaftsgaragenfläche sowie den Zufahrten und Fußwegen außerhalb des ehemaligen Luftschachtbereiches ist das anfallende Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort durch geeignete technische Maßnahmen wie Mulden/Rigolen bzw. durchlässiges Pflaster zu versickern.

Baumschutz

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

Methan

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit.

Der Bebauungsplan-Änderungsbereich liegt in der Zone 1. Danach sind Methanaustritte wenig wahrscheinlich. Nach dem Gutachten zur Baugrunderkennung, Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Gründungsberatung vom 18.01.2001 liegen Teile der geplanten Wohngebäude innerhalb des Ausgasungsschutzbereiches des ehemaligen Luftschachtes.
Wegen der Möglichkeit von Methangasaustritten in diesem Bereich sind im Vorfeld der Planrealisierung Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotenziales durch einen Sachverständigen vorzunehmen.

Im direkten Umfeld des ehemaligen Schachtmittelpunktes sind verstärkte natürliche Gasaustritte (Methan, Kohlendioxid) nicht vollständig auszuschließen.

Für die Ausführung einer Gasflächendrainage im Bereich der geplanten befestigten Außenanlagen werden daher für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die geplanten befestigten Außenanlagen sind mit einer durchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen, so dass ggf. austretendes Gas großflächig in die Atmosphäre gelangen und sich hier mit der Umgebungsluft vermischen kann.
- Die Frostschutzschicht bzw. die Schottertragschicht unter den befestigten Außenanlagen ist mit sehr gut wasser- und gasdurchlässigem Lockergesteinsmaterial (z.B. Kiessand 0/32, Schotter 0/45) herzustellen. Das Tragschichtmaterial übernimmt dann gleichzeitig die Funktion einer Gasflächendrainage.
- Für die Herstellung der Außenanlage sind für den Planer und die ausführende Firma die RStO 86, die ZTVE-StB 94 sowie die ZTVT-StB 95 maßgebend.
- Um einen Aufstau von Sickerwasser in der Frostschutzschicht bzw. der Schotterstragschicht zu verhindern, sind die befestigten Außenanlagen zusätzlich mit einer Drainage an der Unterkante der Frostschutzschicht zu versehen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 31.07.2002 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 1.07.2002
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 12.01.02 nach §2 Abs.1 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141/BGBl.III/FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan Hu 109 zu ändern, ergänzen, aufheben oder neu aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger nach §3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 31.07.02
Mechthild Greive, Stadtbaurätin — Ratsmitglied

Diese Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 06.04.01 bis 14.04.01 stattgefunden.

Dortmund, den 09.01.2002
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 01.07.02 §3 Abs.2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplanänderungs-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 31.07.02
Mechthild Greive, Stadtbaurätin — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplanänderungs-Entwurf mit Begründung hat nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.09.02 bis 02.10.02 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 08.01.03
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2002 nach §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S.245) diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 15.01.2003
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist gemäß §10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 44 vom 14.03.2003 - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.03.03
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.99 (GV NW 1998, S.516) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung des Bebauungsplanänderung mit dem Beschluß des Rates vom 19.12.2002 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 17.03.2003
Oberbürgermeister

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.9 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. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die durchschnittliche vorhandene Geländeoberkante von 75,3 m NN. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachhaut. Die Bregrenzung 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. Baugebene ist die natürliche Geländeoberfläche, die 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
- o 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
- g Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudeteilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie
- LH / X / 3,00 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

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

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
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrt
- 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 Niederschlag Abwasser

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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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

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)

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 gleichkennzeichneten Gebieten
- Zugehörigkeitsschaken für Baugebiete
- Zugehörigkeitsschaken für Gemeinschaftsanlagenrichtungen
- 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 an den mit A gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA	III
0,4	0.8
O	TH 9.5 m
ZD 25-35 Grad	SD 25-35 Grad
1 2	3 4

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 Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
- 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
- 1 Hinweis
- SAN Umgrenzung von Sanierungsgebiet
- Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- Überhärt
- geplanter Baum
- V Verkehrsgrün

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Hu 109
Oberfeldstraße
3. Änderung

in 1 Blatt/Blätter — Blatt Nr. 1

Maßstab 1: 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.06.2002

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 614/