1. Ausfertigung

Bebauungsplan InW 204
– Am Mühlenberg –
Zugleich teilweise Änderung des B.-Planes Ma 107
Es gilt die Baunutzungsverordnung - Bau NVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Anschluss B.-Plan InW 210

Anschluss B.-Plan Ma 107

Anschluss B.-Plan InW 207

MI II 0,6 (1,2)

MI III 0,3 (0,9)

MI II 0,4 (0,7)

Planfestgestellt nach Bundesbahngesetz

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT DORTMUND

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER DORTMUNDER ENERGIE UND WASSER-VERSORGUNG GmbH

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER TELEKOM AG. Ⓒ

Öffentliche Grünfläche – gärtnerische Anlage –

Kortental

Am Mühlenberg

Emscherpfad

Emscherfeld

Wiesenpfad

Hochstraße

Eisenbahn

Hospitalstraße

Grundstraße

Tennisplätze

Sportplatz

Turnhalle

Bummelberg

Wittener Straße

L 609

Jüdischer-Friedhof

Stadt. Krankenhaus

Funcke-Schule

Tennis-platze

Sportplatz

Emscher

F+R

LS-Wall/Wand 2,00 m ü. Straßenoberkante + SOK

LS-Wall/Wand 4,50 m - 6,50 m ü. SOK

LS-Wand 4,00 m ü. SOK

LS-Wand 5,00 m ü. SOK

LS-Wall/Wand h=2,50 m 3,50 m ü. SOK

LS-Wall/Wand 3,00 m ü. SOK / LS-Wand h=1,00 m

3,50 m ü. SOK / LS-Wand h=1,50 m

LS-Wall/Wand 8,00 m - 9,50 m ü. SOK

LS-Wall/Wand h=1,50 m 8,00 m ü. SOK

Textliche Festsetzungen

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

(1) In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Wittener Straße und der geplanten Verlängerung der Straße Kortental für die Gebäude bauliche oder 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- 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.

§ 2 **Unterirdische Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet dürfen Tiefgaragen in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen unterirdisch überschreiten.

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50 - 2 57 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

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 weitererreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Abstimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 8/96 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 09. Sep. 1996
Lamping
Städt. Vermessungsdirektor
Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund Vermessungs- u. Katasteramt 3501

Der Rat der Stadt hat am 13.02.89 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253/BGBl. III 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, den 28.02.1989
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am 23.2.89 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Dortmund, den 22.11.96
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 19.09.1996 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 (BauGB beschlossen ,diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 26.09.1996
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 22.11.96
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 12.12.96 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.12.1996
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan InW 204 ist der Höheren Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Mit Verfügung vom 25.04.97 Az.: 35.2.1-2.4-30-499 hat die Bezirksregierung Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 20 vom 16.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund, den 21.05.97
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 12.12.1996 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 7.5.97
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 Bau NVO)

- 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 21 a Bau NVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
- (1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
- (1,6) Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- (2,6) Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 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- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH Höchstgrenze der Firsthöhe*
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. 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 (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)

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 50 m Länge zulässig sind
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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

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
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen 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 Verkehrsflächen 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
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und 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 Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von 9 Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
- zu erh. altender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. 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

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- und 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)
- GMü Gem. Müllbehälter (§ 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 Baugebietsart Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- 1 Zugehörigkeitsahnen für Baugebietsteile
- 1 Zugehörigkeitsziffer für Gemeinschaftseinrichtungen.
- Zugehörigkeitsahnen 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 und 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)
- A Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (A) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 5, Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes § 8a Abs. 1)

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 7.3.1995. (GV NW S. 532)

- DF Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
- z.B. 38° – Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen unter denen der Bergbau umgeht 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

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- E Erhaltenswerte Bausubstanz
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- o geplante Bäume
- V Verkehrsgrün

STADT DORTMUND
Bebauungsplan InW 204
in 1 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~13. 8. 1996~~ 21. NOV. 1996

Maßstab 1 : 1000