Lü 122

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN Lü 122
-KLEYER FELD-

Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

In den mit Ziffer ① gekennzeichneten Baugebieten muß bei Errichtung des zulässigen 3. Vollgeschosses das Gebäude mit diesem Geschoß (Dachgeschoß) abschließen.

Darüberliegende Räume sind, auch wenn sie nicht als Vollgeschoß zählen, unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit der Ziffer ② gekennzeichneten Bereichen dürfen untergeordnete Bauteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Klimafassaden, Glasanbauten, Wintergärten), die Baugrenze um maximal 3 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. Gebäudetiefe überschreiten.

Es müssen jedoch 1,5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die Ruhrkohle AG hat das Recht, die durch Zeichnung und Farbe festgesetzten und mit dem Zeichen ③ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

4. Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

Die mit den Buchstaben a, b, c, d, e und f gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind für die mit den gleichen Ziffern gekennzeichneten Baugebiete zur Erfüllung ihrer Stellplatzpflicht bestimmt.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

5.1 Die mit der Ziffer ④ gekennzeichneten Flächen sind mit einer struktur- und artenreichen Hecke unter Verwendung von bodenständigen Gehölzen und Stauden dicht zu bepflanzen.

5.2 Auf der mit Schraffur und der Ziffer ⑤ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und die übrigen Flächen mit bodenständigen Gehölzen und Stauden dicht zu bepflanzen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

In den mit der Ziffer ⑥ gekennzeichneten Bereichen ist durch Stellung der Gebäude, Grundrißausrichtungen (Schlafräume dürfen keine Öffnungen - z.B. Türen und Fenster - zur lärmzugewandten Seite des Gebäudes haben) und/oder durch Einbau von geeigneten Lärmschutzfenstern sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in Aufenthaltsräumen 35 dB (A) tags und in den Schlafräumen 30 dB (A) nachts, gemessen VDI 2719, bei geschlossenen Fenstern und Außentüren, nicht überschritten wird.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG).

In den mit der Ziffer ⑦ gekennzeichneten Bereichen ist das Niederschlagwasser der Dachflächen gesondert zu sammeln und durch geeignete Maßnahmen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zuzuleiten.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 81 BauNVO) BauONW

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 BauNVO)

8.1.1 In den mit der Ziffer ⑧ gekennzeichneten Bereichen sind die Wohnhäuser zur befahrbaren Verkehrsfläche hin hauptfirstständig anzuordnen.

8.1.2 Bei allen im Plangebiet neu errichteten Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

8.1.3 Drempel dürfen bei allen im Plangebiet neu errichteten Gebäuden die Höhe von 60 cm, gerechnet ab Oberkante Rohdecke, nicht überschreiten.

8.1.4 Im gesamten Planbereich sind die Garagen, die auf privaten Grundstücken errichtet werden, mit einem geneigten Dach (30° - 45°) herzustellen.

8.2 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und nicht bebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

8.2.1 Garagen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind mit Flachdächern herzustellen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.

8.2.2 Die Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, unter Ausnahme des Einfahrtsbereiches, mindestens 80 cm breit mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und zu erhalten.

8.2.3 Innerhalb von Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

8.2.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgärten), sind zu mindestens 60% mit Bäumen, Sträuchern oder Rasen zu begrünen und dauernd zu erhalten.

8.2.5 Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind die befahrbaren Flächen mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

Hinweis:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodenkenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der Erweiterungsbereich verläuft weiter nach Westen.

Ferner gehört zur Bebauungsplanänderung Nr.① eine Exklave.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. 07. 81. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, Stand Jan. 83 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 23. JUNI 1988 — Der Oberstadtdirektor im Auftrage — Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 26.09.85 nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, den 07.07.88 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am 26.09.85 nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Dortmund, den 08.07.88 — Der Oberstadtdirektor im Auftrage — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.06.87 nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 09.02.88 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) einen Monat vom 20.07.88 bis 20.08.88 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 01.07.88 — Der Oberstadtdirektor im Auftrage — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 03.03.88 nach § 10 BauGB Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 09.07.88 — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Regierungspräsident Arnsberg hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Dortmund, 22.2.89 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt Nr. 7 vom 17.2.1989 - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, 22.2.89 — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §2 - § 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines 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

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

- o — Offene Bauweise
- a — Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- HG — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- g/a — Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand eingehalten werden kann
- 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
- Post
- F — 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)

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

- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonst Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- P — Parkfläche
- Fußgängerbereich
- F — Fußweg
- R — Radweg
- F/R — Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- V — Verkehrsgrün
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

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

- Versorgungsfläche
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. — Private Grünfläche
- Parkanlage — zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof — Sportplatz
- Dauerkleingartenanlage
- Spielplatz
- Spielbereich „1" - für alle Altersstufen
- Spielbereich „2" - vorzugsweise für schulpfl. Kinder
- Spielbereich „3" - für Kleinkinder u. jüngere Schulkinder
- (Spielbereich „2" u. „3" keine Bolz- u. Abenteuerspielplätze)
- W — Wanderweg

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

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

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- 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)
- M — Mullbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GKSp — Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenzen u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- ① ⑧ 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 — Mansarddach
- PD — Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

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

Sonstige Darstellungen

- Nachrichtliche Darstellungen werden gestrichelt
- E — Siehe Hinweis
- Zu erhaltende Gebäude
- Anzupflanzender Baum
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- VG — Verbandsgrünfläche
- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen
- Verkehrsmittel auf bes. Bahnkörper
- Flächen f. d. Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
- D — Geschütztes Baudenkmal

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Lü 122

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Flurkarte 2

Stadtgrundkarte 9406 N

Maßstab 1 : 1000

Lü 122