1. Ausfertigung

Bebauungsplan Lü 133 - Flaspoete - Änderung Nr. 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den gesamten Änderungsbereich gilt:

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 BauNVO)

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

In den Baugebieten sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Festsetzen von maximalen Trauf- und Firsthöhen

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen in den Baugebieten beziehen sich auf die geplante Höhe der Planstraße. Die Oberkante der Planstraße darf die natürliche Geländeoberkante um maximal 0,3 m überschreiten.

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

In den Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr 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 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.08.1990 (MBl. NW S. 1348) 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.

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 51 a Landeswassergesetz)

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

Einfriedungen

① In den Baugebieten sind zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Holz- oder Drahtzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie innenliegend zu den Gehölzstreifen errichtet werden und eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

② Die Gemeinschaftsmüllanlage ist durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Verkehrsgrün

Das im Planbereich dargestellte Verkehrsgrün ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Pflanzenauswahlliste

Entsprechende Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 7 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante als Höhenlage festgesetzt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf vor den Wohngebäuden auf der straßenzugewandten Seite weder durch selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen noch durch nicht selbständige mit einem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. Auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,50 m zulässig.

§ 8 Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Stellplätze können darüber hinaus seitlich der Gebäude vor den Flächen für Garagen und Carports errichtet werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

§ 10 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

(1) Die Fassaden und die Dacheindeckung von Hausgruppen sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe auszuführen. Die Hausgruppen sind mit gleicher Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der festgesetzten Dachform „Satteldach" Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Breite von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf max. 30% der darunterliegenden Gebäudewand eines Hauses nicht überschreiten.

(3) Garagen und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von der festgesetzten Dachform „Satteldach" ausgenommen.

HINWEISE

Bezogen auf das gesamte Plangebiet

a) Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

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 oder 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. 0231/50 - 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.

b) Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

c) Methangas

Der Änderungsbereich liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 3.
Methangasaustritte sind damit sehr wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt. Die Einrichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. ist wegen der tiefgreifenden Bodenaufschlüsse und der möglichen Schaffung von Gaswegsamkeiten im gesamten Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Umweltamt bzw. den Bergbehörden abzustimmen. In den bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren soll aus Vorsorgegründen eine Auflage aufgenommen werden, dass die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen sind.

d) Private Pkw-Stellplätze

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Einfamilienhaus ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück angelegt wird. Für eine Einliegerwohnung ist ein weiterer Stellplatz zu errichten.

e) Bodenaushub

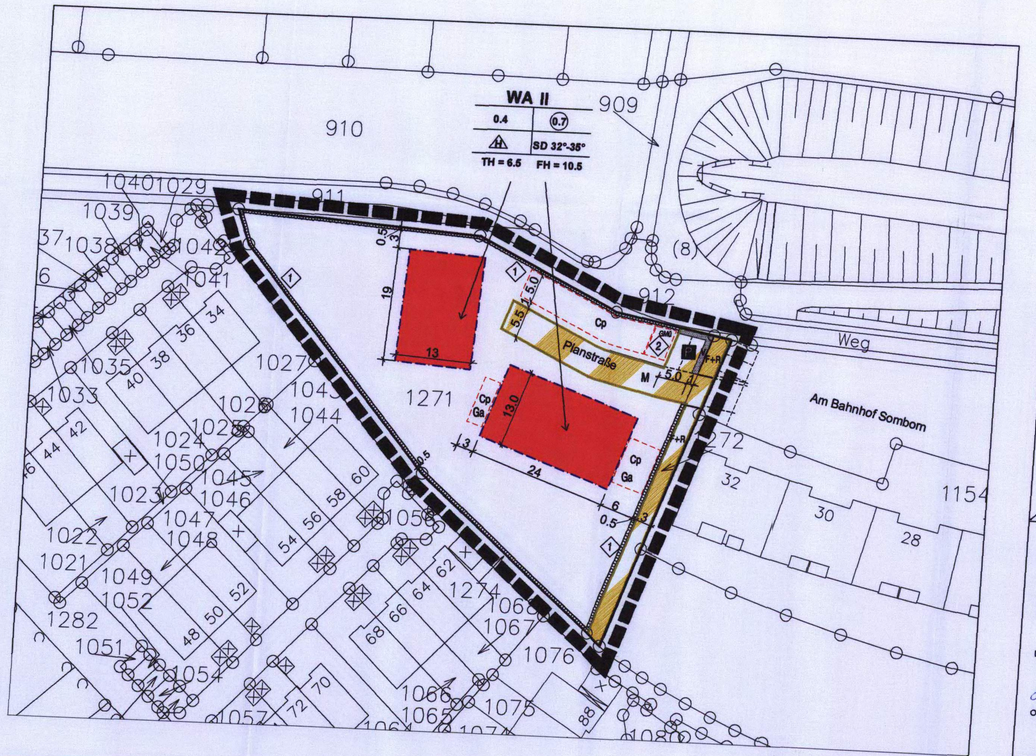
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelasteten Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belasteten Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

f) 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. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

g) Hinweis zu § 51 a LWG NW

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommendem Regeln der Technik entsprechen.
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsableitung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt, noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Die Betroffenen sind hierüber in geeigneter Weise zu unterrichten (z.B. durch Hinweisschilder). Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten sind, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.



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)

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
TH Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die Oberkante der Planstraße
FH Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die Oberkante der Planstraße

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
F+R Fuß- und Radweg
P Öffentliche Stellplätze
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§9 Abs.7 BauGB)
Ga, Cp Fläche für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

SD Satteldach
32°-35° Dachneigung
Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen
Firstrichtung

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

V Verkehrsgrün

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 07/2006 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 29.08.2006
Leiter des Katasteramtes
Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 13 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) jeweils zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Lü 133 - Flaspoete - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 2) und die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 133 - Flaspoete - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer einer Monats von bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 31.08.06 nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie 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 diese vereinfachte Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 133 - Flaspoete - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 5.9.06
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Stadt Dortmund 4512

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 133 - Flaspoete - mit dem Beschluss des Rates vom 31.08.06 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 5.9.2006
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 37 vom 15.9.2006 - ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Lü 133 - Flaspoete - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 15.09.2006
Abteilungsleiter

Bebauungsplan Lü 133 - Flaspoete - Änderung Nr. 2

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/5

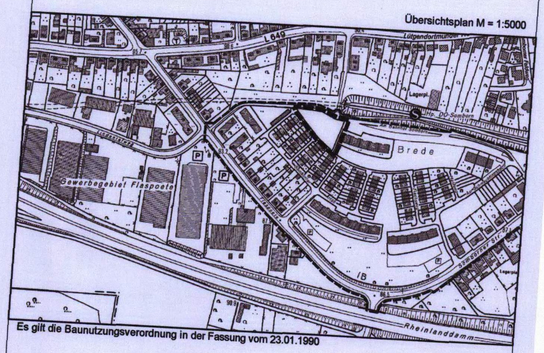
in einem Blatt

1. Austertigung

Zu der Änderung Nr. 2 gehört die Begründung vom 7.Juli 2006 (einschließlich Pflanzenauswahlliste, Nov. 2005) .

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten zum Bebauungsplan Lü 133 haben auch weiterhin Gültigkeit:
- Geohydrologisches Gutachten (Blankmeister, Sept. 1995),
- Schalltechnische Untersuchung (DMT, März 1996),
- Erschütterungsgutachten (DMT, März 1996).

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt