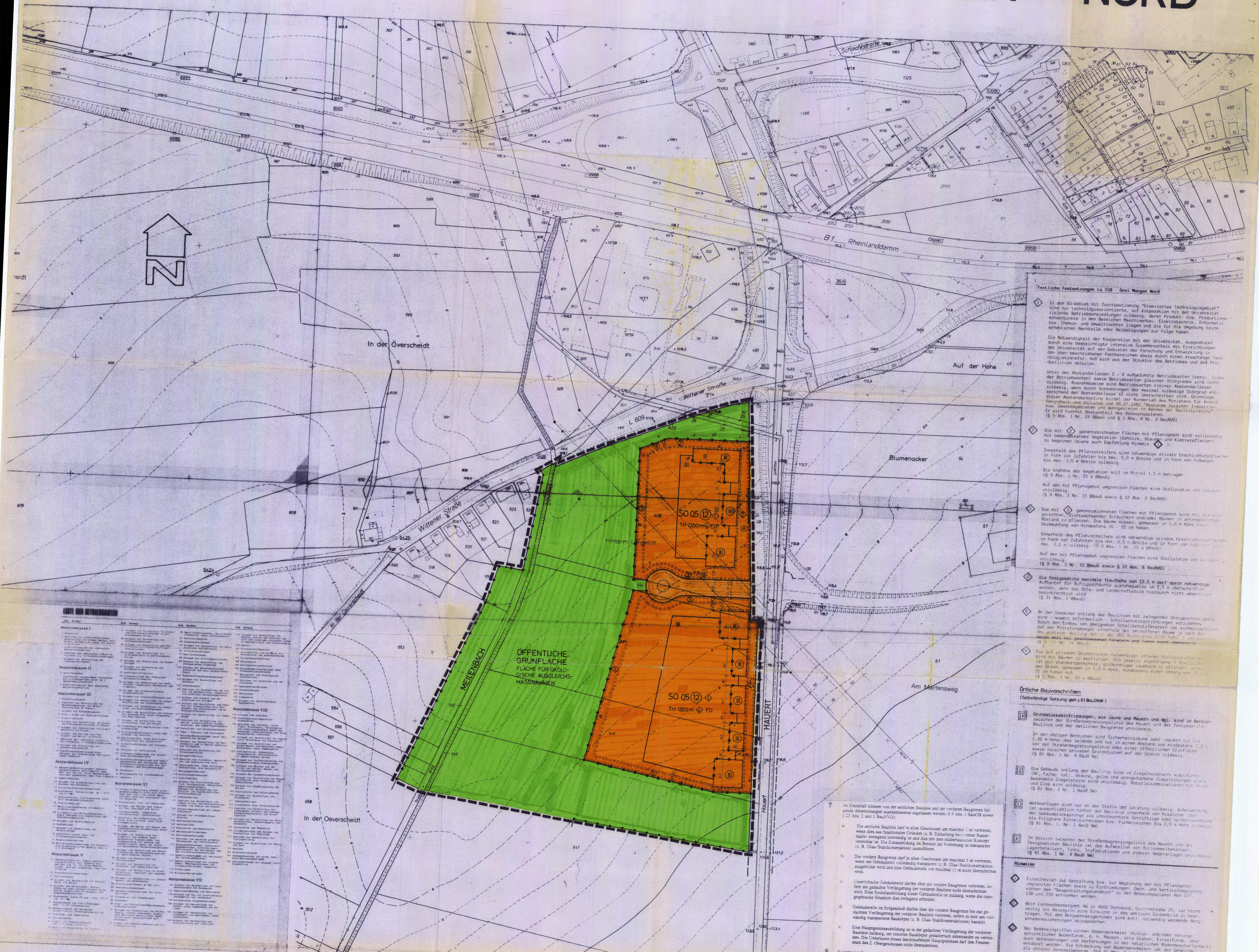
1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN LÜ 159 - DREI MORGEN - NORD -



Textliche Festsetzungen Lü 159 - Drei Morgen Nord

1. In dem SO-Gebiet mit Zweckbestimmung "Erweitertes Technologiegebiet" sind nur technologieorientierte, auf Kooperation mit der Universität zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produkt- bzw. Produktionsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik bzw. Chemie- und Umwelttechnik liegen und die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

   Die Notwendigkeit der Kooperation mit der Universität, ausgedrückt durch eine beabsichtigte intensive Zusammenarbeit mit Einrichtungen der Universität auf den Gebieten der Forschung und Entwicklung in den oben beschriebenen Fachbereichen sowie durch einen erwarteten Technologietransfer, muß sich aus der Struktur des Betriebes und der Produktlinien ableiten.

   Unter den Abstandsklassen I - V aufgeführte Betriebsarten (vergl. Liste der Betriebsarten) sowie Betriebsarten gleichen Störgrades sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebsarten kleiner Abstandsklassen zulässig, wenn durch Vorkehrungen der maximal zulässige Störgrad entsprechend der Abstandsklasse VI nicht überschritten wird. Grundlage dieser Abstandsregelung bildet der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung". Er wird hiermit Bestandteil des Bebauungsplanes.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Die mit (2) gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind vollständig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen (siehe auch Empfehlung Hinweis (1)).

   Innerhalb des Pflanzstreifens sind notwendige private Erschließungsflächen in Form von Zufahrten bis max. 5,0 m Breite und in Form von Fußwegen bis max. 3,0 m Breite zulässig.

   Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

   Auf den mit Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Die mit (3) gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind mit standortgerechten, dichtwachsenden Sträuchern und/oder Bäumen in artengerechtem Abstand zu pflanzen. Die Bäume müssen, gemessen in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 16 - 20 cm haben.

   Innerhalb des Pflanzstreifens sind notwendige private Erschließungsflächen in Form von Zufahrten bis max. 6,5 m Breite und in Form von Fußwegen bis max. 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

   Auf den mit Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 13,5 m darf durch notwendige Aufbauten für Aufzugsschächte ausnahmsweise um 2,5 m überschritten werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
   (§ 31 Abs. 1 BBauG)

5. An den Gebäuden entlang der Baulinien mit zwingender Dreigeschossigkeit sind - soweit erforderlich - Schallschutzvorrichtungen vorzusehen. Durch den Einbau von geeigneten Schallschutzfenstern ist sicherzustellen, daß der Mittelungspegel innerhalb der betroffenen Räume je nach Art der ... Nutzung den ... der VDI Richtlinie 2719 Tafel ... benen wert bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht übersteigt.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

6. Die auf privaten Grundstücken notwendigen offenen Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro jeweils angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens einen Umfang von 20 bis 25 cm haben muß.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

7. Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinie und der vorderen Baugrenze folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO):

   a) Die seitliche Baulinie darf in allen Geschossen um maximal 1 m vortreten, wenn dies aus funktionalen Gründen (z. B. Einhaltung bestimmter Rastermaße) zwingend notwendig ist und dies mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist. Die Eckausbildung im Bereich der Vortretung ist transparent (z. B. Glas-/Stahlkonstruktion) auszuführen.

   b) Die vordere Baugrenze darf in allen Geschossen um maximal 5 m vortreten, wenn der Gebäudeteil vollständig transparent (z. B. Glas-Stahlkonstruktion) ausgebildet wird und eine Gebäudetiefe von maximal 11 m nicht überschritten wird.

   c) Unterirdische Gebäudeteile dürfen über die vordere Baugrenze vortreten, sofern die gedachte Verlängerung der vorderen Baulinie nicht überschritten wird. Eine Sockelausbildung dieser Gebäudeteile ist zulässig, wenn die topographische Situation dies zwingend erfordert.

   d) Gebäudeteile im Erdgeschoß dürfen über die vordere Baugrenze bis zur gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie vortreten, sofern es sich um vollständig transparente Baukörper (z. B. Glas-Stahlkonstruktionen) handelt.

   e) Eine Hauptgesimsausbildung ist in der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie zulässig, um einzelne Baukörper gestalterisch miteinander zu verbinden. Die Unterkante dieses durchlaufenden Hauptgesimses darf den Fenstersturz des 2. Obergeschosses nicht überschreiten.

8. Es kann zugelassen werden, daß Flächenanteile an den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen (Parkdecks) der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften

(Selbständige Satzung gem. § 81 BauONW)

[1] Grundstückseinfriedungen, wie Zäune und Mauern und dgl. sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Hauert und der festgesetzten Baulinie und der östlichen Baugrenze unzulässig.

In den übrigen Bereichen sind Sicherheitszäune oder -mauern nur bis 1,80 m Höhe über Gelände und nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie oder einer öffentlichen Grünfläche sowie zwischen privaten Grundstücken auf der Grenze zulässig.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

[2] Die Gebäude entlang der Baulinie sind im Ziegelmauerwerk auszuführen (NF, Farbe: rot), braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sowie besandete Ziegelsteine sind unzulässig. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

[3] Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außenwerbung ist ausschließlich hinter der Baulinie innerhalb von Risaliten oder der Gebäuderücksprünge als unbeleuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtend als filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen bis 0,5 m Höhe zulässig.
(§ 81 Abs. 1, Nr. 1 BauO NW)

[4] Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Hauert und der festgesetzten Baulinie ist das Aufstellen von Müllsammelbehältern, Lagerbehältern, Tanks, Trafostationen und anderen Nebenanlagen unzulässig.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Hinweise

1. Einzelheiten zur Gestaltung bzw. zur Begrünung der mit Pflanzgebot umgrenzten Flächen sowie zu Einfriedungen, Dach- und Vertikalbegrünung, können dem "Baugestaltungshandbuch" zu den Bebauungsplänen Hom 237, 238 und 239 entnommen werden.

2. Beim Landesoberbergamt NW in 4600 Dortmund, Goebenstraße 25, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche 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 Unterer Denkmalbehörde, StA 41 MKK, Tel. 542 25518/25515 und/oder dem Westfälischen 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 NW)

FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977

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

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes 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

Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche. Sie wird im bauaufsichtlichen Verfahren festgelegt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 2 BauO NW)

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

- o Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- 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)
- Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen. Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- P Parkfläche
- Fußgängerbereich
- F Fußweg
- R Radweg
- F+R Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- Verkehrsgrün

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

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

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
- Anzupflanzender Baum

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Kleinkinderspielplatz für Kinder v. 1-6 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz- und Abenteuerspielplatz)
- Kinderspielplatz für Kinder v. 6 - 14 Jahren (Keine Ausstattung als Bau-, Bolz- und Abenteuerspielplatz)
- Spielplatz für Jugendliche v. 14 - 18 Jahren
- W Wanderweg

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

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

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Kanalparzelle (Stadt Dortmund)
- 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)
- GMü Gem. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung zwischen zwingend und max. dreigeschossiger Bebauung
- 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)

Örtliche Bauvorschriften
(Selbständige Satzung gem. § 81 BauONW)

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)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- V Verbandsgrünfläche

Kennzeichnungen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

- San Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- E Zu erhaltendes Gebäude oder sonst. baul. Anlage im förml. festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- Zu beseitigendes Gebäude oder baul. Anlage im förml. festgelegten Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

Sonstige Darstellungen

- (1) Hinweis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.2.?5. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Januar 1985 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25. Jan. 1995

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Lemping
Städt. Vermessungsdirektor

Stadt Dortmund 3501 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Rat der Stadt hat am 16.03.89 nach § 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

erneut

Dortmund, den 25.07.94

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Lü 159 ist der Höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 18.08.94 Az. 35.2.1-2.4-Do-Hom/94 hat der Regierungspräsident Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Dortmund, den 13.02.95

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Mit Verfügung vom 18.08.94 Az. 35.2.1-2.4-Do-10/94 hat die Höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Dies ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt, Nr. 36 vom 03.03.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 13.02.95

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 16.03.89 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.02.95

Oberstadtdirektor

STADT DORTMUND
Bebauungsplan : Lü 159

Blatt-Nr.: 1 (von 1 Blättern)
Maßstab: 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Kartengrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
Flurkarten: 29607 N.S 29707 N.S
Stadtgrundkarten:

06.87
05.87

Stand ... 198.