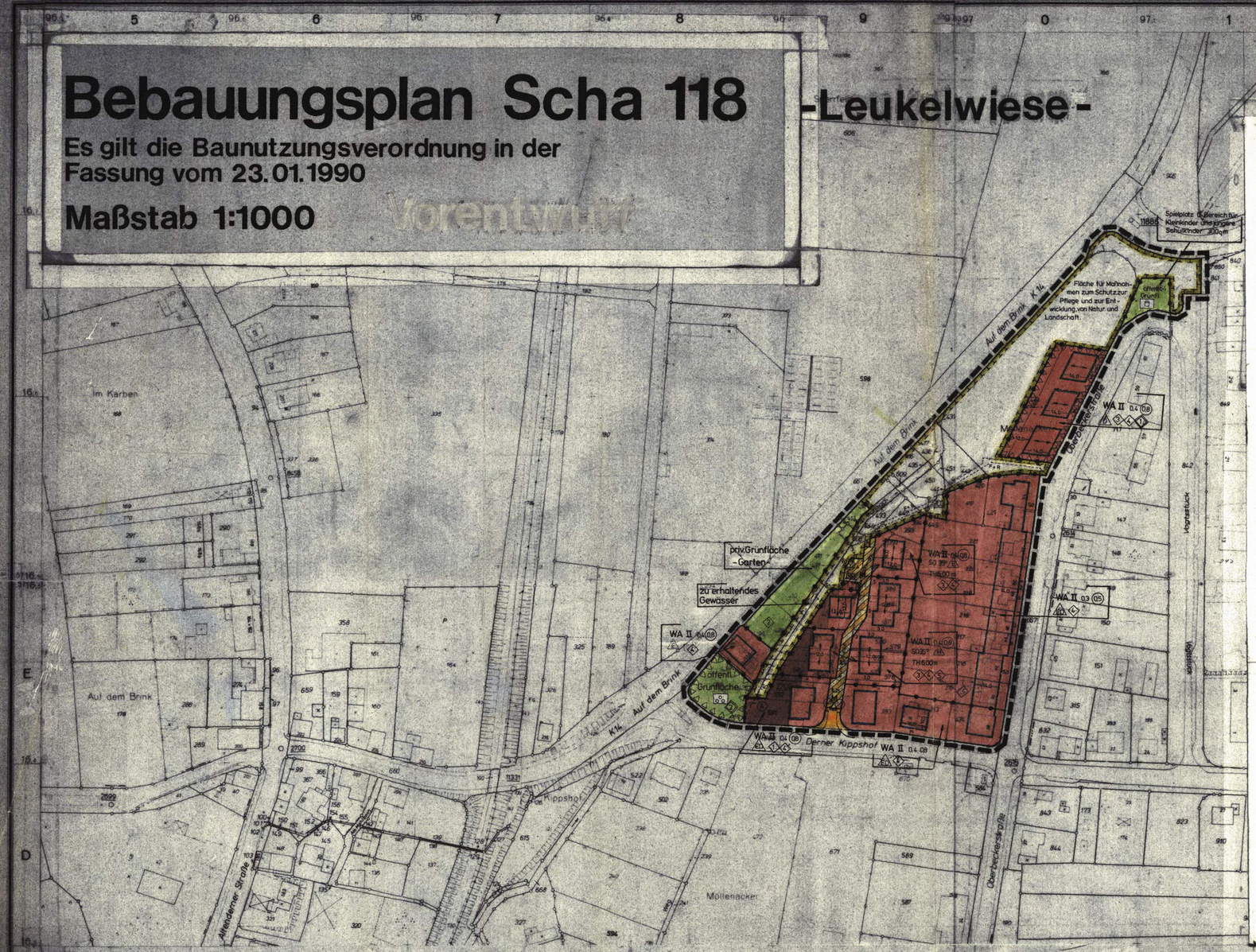
Bebauungsplan Scha 118 -Leukelwiese-

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Maßstab 1:1000

Vorentwurf

1. Auslegung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluß von Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) und von Garagen und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

① Auf den mit der Ziffer ① und dem Raster [redacted] gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausgeschlossen. Auf den vorgenannten Flächen ist auch die Herstellung von Garagen und Stellplätzen unzulässig.

§ 2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

② Auf der mit der Ziffer ② gekennzeichneten privaten Grünfläche ist der vorhandene Baum-, Strauch- und Heckenbestand soweit es sich um heimische Gehölze handelt, dauernd zu erhalten.

§ 3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen sowie besondere Anforderungen an die Art und Höhe von Einfriedigungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 BauO NW

③ Auf dem mit der Ziffer ③ gekennzeichneten Wohngebiet sind die Grundstücksgrenzen mit Ausnahme des Vorgartenbereiches mit heimischen, standortgerechten Hecken (Anpflanzhöhe mind. 0,80 m) anzupflanzen. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten. Die vorgeschriebenen heimischen, standortgerechten Hecken sind in einer Pflanzenliste beispielhaft aufgeführt. Die Pflanzenliste ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

§ 4 Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

④ In den mit der Ziffer ④ gekennzeichneten WA-Gebieten ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 (VDI-Richtlinie 2719) ggf. mit Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, daß in Wohnräumen, bei geschlossenen Fenstern und Außentüren tags und in den Schlafräumen der Wohnungen nachts folgende Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) nicht überschritten werden:

tags	
Wohnräume	30 dB(A)
Büro- und Sozialräume	35 dB(A)
nachts	
Schlafräume	25 dB(A)

§ 6 Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

⑤ Für die Mittelhäuser der geplanten Hausgruppen westlich und östlich der Straße Leukelwiese kann auf eigenem Grundstück nur je ein Stellplatz in den Vorgärten eingerichtet werden.
Der zur Erfüllung der Stellplatzpflicht erforderliche 2. Stellplatz - also insgesamt 3 Stellplätze - ist auf der südlich der geplanten Wendeanlage Leukelwiese festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage nachzuweisen.

HINWEISE:

A **Bezogen auf den gesamten Planbereich.**

(1) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben im Bebauungsplan-Bereich ist in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 21.12.1981 über die Entwässerung der Grundstücke, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

(2) 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 - Museum für Kunst- und Kulturgeschichte, Abteilung für Bodendenkmalpflege (F 0231/54 22 55 18) und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (F 02761/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

(3) Boden- und Untergrundverunreinigungen, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind gem. § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen.

B **Bezogen auf einzelne Flächen.**

① In dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Baugebiet sind Aufschüttungen vorhanden.
Die erfolgten Verfüllungen wurden durch die untere Abfallbehörde als Genehmigungsbehörde abgenommen. Durch die abgelagerten Böden (Erdaushub aus natürlichen Sedimenten) sind nach Aktenlage beim Umweltamt auf der im Bebauungsplan festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne einer Gefährdung der öffentlichen Ordnung oder Sicherung erkennbar.

Für den Teilbereich mit geplanter Wohnbebauung gilt sinngemäß das Vorgenannte, jedoch wird hier eine vorsorgliche Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen. Aufgrund der beim Umweltamt vorhandenen Erfahrungswerte beim Umgang mit Aufschüttungen sind aus Vorsorgegesichtspunkten in Baugenehmigungsverfahren gutachterliche Überprüfungen der Boden-/Untergrundverhältnisse erforderlich. Dem Antragsteller wird der Untersuchungsumfang vom Umweltamt der Stadt Dortmund vorgegeben. Möglicherweise können von den zuständigen Fachbehörden Schutz- und Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen gefordert werden, insbesondere Bodenaustausch und Bodenauftrag.

② In der mit der Ziffer ② gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Aufschüttungen vorhanden.
Im Zuge des Ausbaues der geplanten öffentlichen Grünanlage ist eine Überprüfung auf Schadstoffanreicherungen vorzunehmen. Als geeignete Unteransatz wird das Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftlich oder gärtnerische Nutzung (LÖLF 1988) angesehen. Ggf. sind Sanierungsmaßnahmen in Form einer Abdeckung mit sauberem, rekultivierfähigem Bodenmaterial nach dem derzeitigen Stand der Technik und der hygienisch-toxikologischen Bewertung durchzuführen. Entsprechende Maßnahmen sind mit den Belangen des Baumschutzes abzuwägen.

STADT DORTMUND 4073 2701

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 17.10.91 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, 07.01.92

Oberstadtdirektor

STADT DORTMUND

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem nach Ausweis des Liegenschaftskatasters Stand Sept. 1991 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 29. Okt. 1991
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Lamping
stadt. Vermessungsdirektor
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 08.12.1988 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Dortmund, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 12.12.1991 gemäß § 2 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Begründung öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 12.12.1991 gemäß § 2 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die Begründung öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 17.10.1991 nach § 33 BauGB zum Teil am 30.10.91 gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 BauGB diesen Bebauungsplan mit Satzung beschlossen.

Dortmund, den 18.12.1991
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Scha 118 ist der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsident Arnsberg) nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 16.12.91 az. 35.2.1-2.4-DO-Dst der Regierungspräsident Arnsberg nach Abschluß der Verfahrensschritte nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB 10/91 gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB erklärt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Dortmund, den 07.01.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

Verfügung vom 16.12.91 az. 35.2.1-2.4-DO-Dst 10/91 des Regierungspräsidenten Arnsberg, wonach Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, sind nicht erfolgt.

Dortmund, den 10.01.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Abteilungsleiter

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 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 BauNVO
- 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- u. Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH — Höchstgrenze der Firsthöhe*
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe
  Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird gilt 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 (§ 19 Bau NVO, § 2 Bau ONW).

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

- O — Offene Bauweise
- △ — Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- A — Nur Einzelhäuser zulässig
- O — Nur Doppelhäuser zulässig
- A — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- △g — 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 BauGB)

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

Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand

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

- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonst Verkehrsflächen Sie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder -grenze zusammenfällt
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Priv. — Private Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW — Wirtschaftsweg
- 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
- P — Parkfläche (öffentlich)
- P — Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und 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 schulpfl. Kinder
  C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W — 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- u. 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. Mülleinhalter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitsnahsen für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsnahsen 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 u. 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)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 26.06.1984 (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)

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

- Nachrichtliche Darstellungen werden gekürzt
- Siehe Hinweis
- E — Zu erhaltende Gebäude
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- Gepl. Bäume
- Zu erhaltende Bäume

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Scha 118
in 1 Blatt
02.09.1991
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~18.01.1991~~
Maßstab 1 : 1000