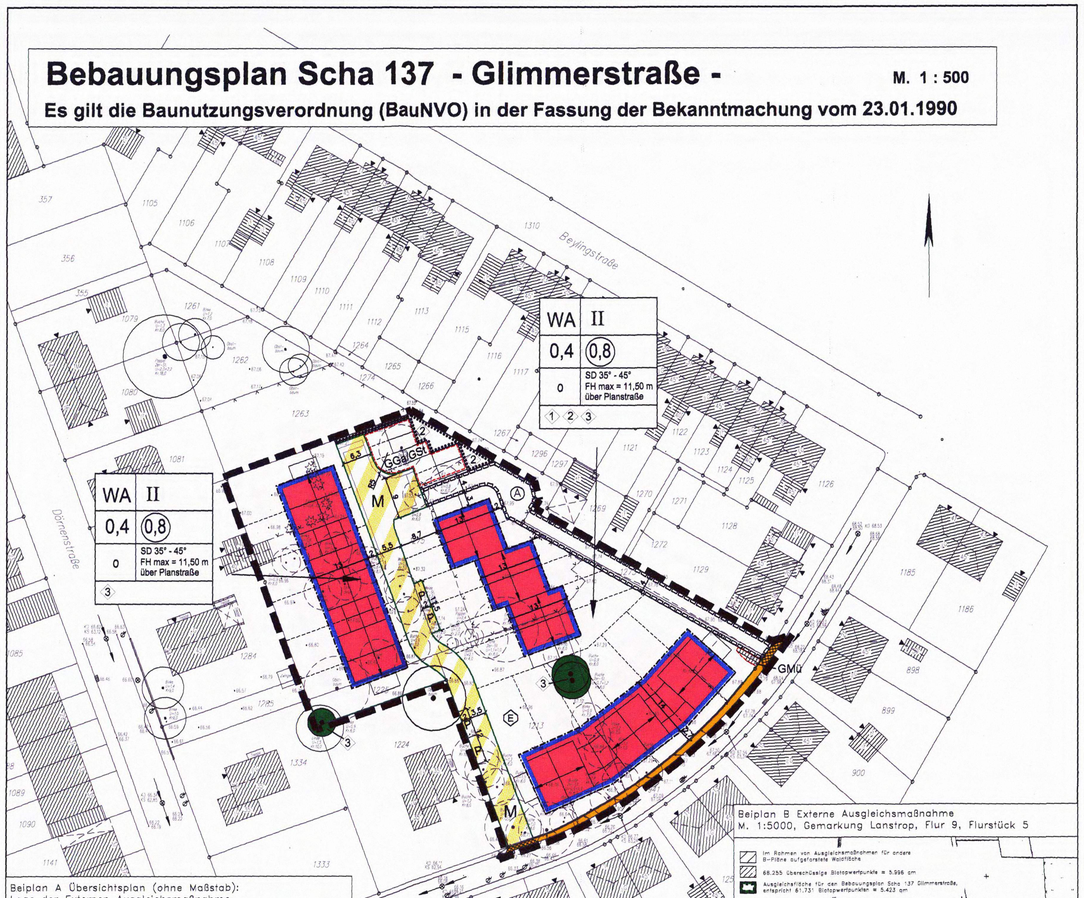
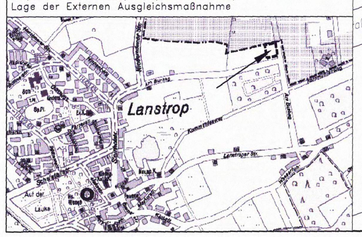
Bebauungsplan Scha 137 - Glimmerstraße -

M. 1 : 500

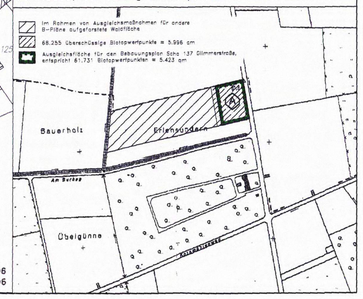
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990



Beiplan A Übersichtsplan (ohne Maßstab): Lage der Externen Ausgleichsmaßnahme



Beiplan B Externe Ausgleichsmaßnahme M. 1:5000, Gemarkung Lanstrop, Flur 9, Flurstück 5



Angefertigt: Dortmund, den 7.3.2006
Ergänzt: Dortmund, den 8.9.2006

VERFAHRENSVERMERKE

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 06.2008 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ..... nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Scha 137 –Glimmerstraße– mit dem Beschluss des Rates vom 24.04.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 05.03.09
Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 08.02.2006 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213–1) beschlossen, den Bebauungsplan Scha 137 aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den .....
Bereichsleiter

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" –Amtsblatt der Stadt– Nr. 33 vom 13.03.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha 137 –Glimmerstraße– in Kraft getreten.

Dortmund, den 13.03.09
Bereichsleiter

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.03.2006 bis 27.03.2006 stattgefunden.

Dortmund, den .....
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.03.09 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 25.03.09
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213–1)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2–§11 BauNVO)
WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)
0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
(0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
II – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH max. 11,50 m – Höchstgrenze der Firsthöhe über der geplanten Straßenhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)
o – Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M – Öffentliche Mischverkehrsfläche (Wohnstraße)
P – Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Festsetzungen
GGa/GMü – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsmüllcontainer (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW)
SD – Satteldach
35°–45° – zulässige Dachneigung
Hauptfirstrichtung

Sonstige Darstellungen
5,0 – Bemaßung von Abständen/ Bauflefen
vorhandene Bebauung
721 – Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Gehwegüberfahrt gem. Verwaltungsvorschrift zur BauO NW
1 – Textliche Festsetzungen/Hinweise
Überplanter Baumbestand
E, A – Zuordnung von Eingriff+Ausgleich

Teil I
Textliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet gem§§ § 4 BauNVO
Für das gesamte Baugebiet wird festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

(1) Terrassen von Reihenhäusern sind bis zu einer Größe von 12 m² nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen.

§ 3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet müssen Garagen mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längs– und Rückseiten nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

§ 4 Ver– und Entsorgung (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind Ver– und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken im gesamten Baugebiet wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Eingangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Beiplane A und B:
(A) Der Eingriff kann im Plangebiet lediglich zu 22 % ausgeglichen werden. Die übrigen 78 %, entsprechend 61.731 Biotopwertpunkten (entspricht einer Flächengröße von 5.423 qm) sind außerhalb des Plangebietes auf der im Beiplan A gekennzeichneten Fläche gem§§ den Ausführungen des Umweltberichtes (Kapitel: Eingriffs–Ausgleichs–Bilanzierung) sowie den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" auszugleichen. Die dort gekennzeichneten Maßnahmen wurden bereits im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für andere Bebauungspläne mit einem Überschuss von 68.255 Biotopwertpunkten durchgeführt. Durch die Zuordnung von 61.731 dieser überschüssigen Punkte zum Bebauungsplan Scha 137 – Glimmerstraße – ist der Eingriff zu 100 % ausgeglichen.

§ 6 Geh–, Fahr– und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

(A) Alle betroffenen Anlieger sowie alle zuständigen Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belasten.

§ 7 Maßnahmen an Gebäuden zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§1 Abs.6 Nr.7f i.V.m. §9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Im gesamten Baugebiet darf der Primärenergiebedarf jedes einzelnen Gebäudes nicht den Wert von 60 kWh/m² a (Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) überschreiten. Der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogenen spezifische Transmissionswärmeverlust muss den in der EnEV (Energieeinsparverordnung) angegebenen Höchstwert um mindestens 30% unterschreiten.

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

Im gesamten Baugebiet sind bei allen Neu,– Um– und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Es sind Fenster der Schallschutzklasse III zu verwenden.

Die Tabelle ist nur insofern 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 nachts	
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)

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

(2) Baum– und Gehölzanpflanzung
Im rückwärtigen Bereich der Garagen (Osteelte Garagenhof) sind mind. 2 Laubbäume und Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60–100, o.B
Pflanzverband: Der Reihen– und Pflanzabstand beträgt 1,50m und soll versetzt erfolgen.
Art: Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avelana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix aurita (Ohr–Weide)
Qualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, 20–25 cm Stammumfang
Art: Carpinus betulus (Hainbuche)

Anpflanzung von geschnittenen Laubhecken zur Grundstückseinfriedung
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen des gesamten Baugebietes sind Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sollen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht unter– und 1,20m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen für Gartenzugänge in einer Breite von max. 1,00 m unterbrochen werden.
Qualität: Heckenpflanzen, 2xv, 100–125, o.B.
Quantität: als einreihige Pflanzung mit 3 Pflanzen pro Meter.
Arten: Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Fassadenbegrünung
Im gesamten Baugebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen an ihrer Längsseite dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
Qualität: Kletterpflanze, mind. 2 Triebe, im Container.
Quantität: pro angefangenem Meter Außenfläche 1 Pflanze.

(3) Erhalten von Bäumen
Die im Baugebiet mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bodenanschüttungen im Kronenbereich sind unzulässig.

§10 Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 BauONW)

Dachgestaltung
Als Dach wird für das gesamte Baugebiet das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der Traufläänge beanspruchen.

Gestaltung aneinander gebauter Gebäude
Aneinander gebaute Gebäude sind im gesamten Baugebiet in allen ihren Maßen und Materialien identisch zu errichten.

Abfallbehälter
Im gesamten Baugebiet sind Abfallbehälter in Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden unterzubringen.

Teil II
Hinweise

(1) Bergbauliche Einwirkungen
Innerhalb des Planbereiches kann es zu bergbaulichen Einwirkungen kommen. Aus diesem Grund werden die Bauherren angehalten, sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bergamt Kamen bzw. den zuständigen Bergwerksgesellschaften (Deutsche Steinkohle AG und Minegas GmbH) zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen abzustimmen.

(2) Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm– und Sprengarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in 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 24292, Fax.: 0231–50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761–93750, Fax.: 02761–2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(3) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Für die Pflanzverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gem§§ Pflanzenauswahlliste des Umweltberichtes zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung von Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS–LP 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Die DIN–Blätter sind beim Allelnverkäufer, der Beuth–Vertriebsges. mbH, Berlin erhältlich. Die RAS–LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen– und Verkehrswesen, Alfred–Schütte–Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden. Gem§§ § 14 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Die Abstandsgebote der §§ 41 – 45 Nachbarschaftsgesetz NW sind zu beachten.

(4) Baumschutzsatzung
Sowelt keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(5) Schutz des Mutterbodens gem§§ § 202 BauGB
Im Plangebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, so sind diese gem§§ § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verwendung von RC–Material und Industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 Kubikmeter je Maßnahme beim Umweltamt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Bauaushubstoffen/RC–Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser–/abfallrechtliche Erlaubnis gem§§ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

(7) Methanausgasungen
Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

(8) Bodenaushub
Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60 / 3–3 vorab zu informieren.

(9) Kampfmittel
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

(10) Stellplatzschlüssel
Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5 m lang ist.

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e–Mail: planquadrat.dortmund@t–online.de
Tel. 0231/55 71 14–0 - Fax 0231/55 71 14–99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Bebauungsplan Scha 137
- Glimmerstraße -
Stand: 17.04.2008

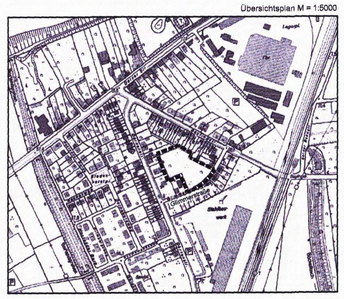
Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.11.2008

1. Ausfertigung

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs– und Bauordnungsamt