Bebauungsplan We 115 - Luegstraße - Änderung Nr. 12

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 Trauf- und Firsthöhen in den Baugebieten beziehen sich auf die geplante Höhe der Planstraße (Achsmitte) in der jeweiligen Gebäudeachse. Die Oberkante der Planstraße darf die natürliche Geländeoberkante um maximal 0,3 m überschreiten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Bodenmodellierungen in Verlängerung des Branthofweges.

§ 4 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.

Nutzung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

§ 5 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

In den Baugebieten sind die Gärten zum öffentlichen Fuß- und Radweg und zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen einzugrünen. 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 1,4 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Hecke ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Bei einem Grundstücksankauf der Öffentlichen Verkehrsfläche (Benninghofer Heide) zur Erweiterung der Gärten, würde sich dementsprechend auch die Einfriedung in südliche Richtung verschieben.

Pflanzenauswahlliste

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

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

Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante als Höhenlage festgesetzt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage (Straßenentwurfsplanung) darf von 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.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze können darüber hinaus seitlich der Gebäude vor den Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Ein zusätzlicher Stellplatz für eine Einliegerwohnung ist von dieser Festsetzung ausgenommen. Dieser kann auf dem jeweiligen gesamten Baugrundstück nachgewiesen werden.

§ 8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(A) Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Die Stadt Dortmund und die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
(B) Die Stadt Dortmund und die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

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 Doppelhäusern sind jeweils im gleichen Material und in der gleichen Farbe auszuführen. Die Doppelhäusern sind mit gleicher Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei den festgesetzten Dachformen „Satteldach" und "Walmdach" Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Breite von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf max. 50% der darunterliegenden Gebäudewand eines Hauses nicht überschreiten.

(3) Garagen und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachformen „Satteldach" und "Walmdach" 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 gründordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

c) 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.

d) 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.

e) 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 kommenden 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.

f) Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Grubenfeld der bereits 1925 stillgelegten Zeche Admiral der Bergwerksgesellschaft Alte Haase. Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.
Ein Abbau Dritter kann von den Bergwerksfeldeigentümern aber nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

g) Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Falls bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

h) Private Pkw-Stellplätze

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Einfamilienhaus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden. Falls eine weitere Wohneinheit (Einliegerwohnung) errichtet werden soll, ist für diese ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.



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)

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
(0,8) — 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)

D — nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze § 23 BauNVO

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
F+R — Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Ga, Cp — Fläche für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
(A) — Mit Geh-, Fahr- und 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
WD — Walmdach
35°-45° — Dachneigung
Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen
Firstrichtung

Kennzeichnungen und Sonstige Darstellungen

Überfahrt
Geplanter Baum
Vorhandener Baum
LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

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 15.08.2006
Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 22.3.06 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) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan We 115 - Luegstraße - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 12) 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 22.8.06
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes We 115 - Luegstraße - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.4.06 bis 10.5.06 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 25.8.06
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 8.6.06 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. 12 des Bebauungsplanes We 115 - Luegstraße - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 22.8.06
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 die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes We 115 - Luegstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 8.6.06 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 22.8.06
Oberbürgermeister

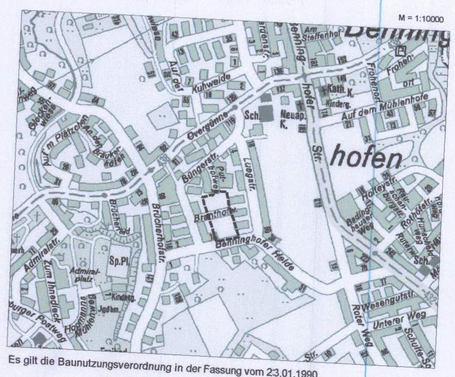
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 28 vom 14.7.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 12 des Bebauungsplanes We 115 - Luegstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 25.8.06
Abteilungsleiter

Bebauungsplan We 115 - Luegstraße - Änderung Nr. 12

	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1:1000	1	61/5

Zu der Änderung Nr. 12 gehört die Begründung vom 12.05.2006 einschließlich Pflanzenauswahlliste.



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt