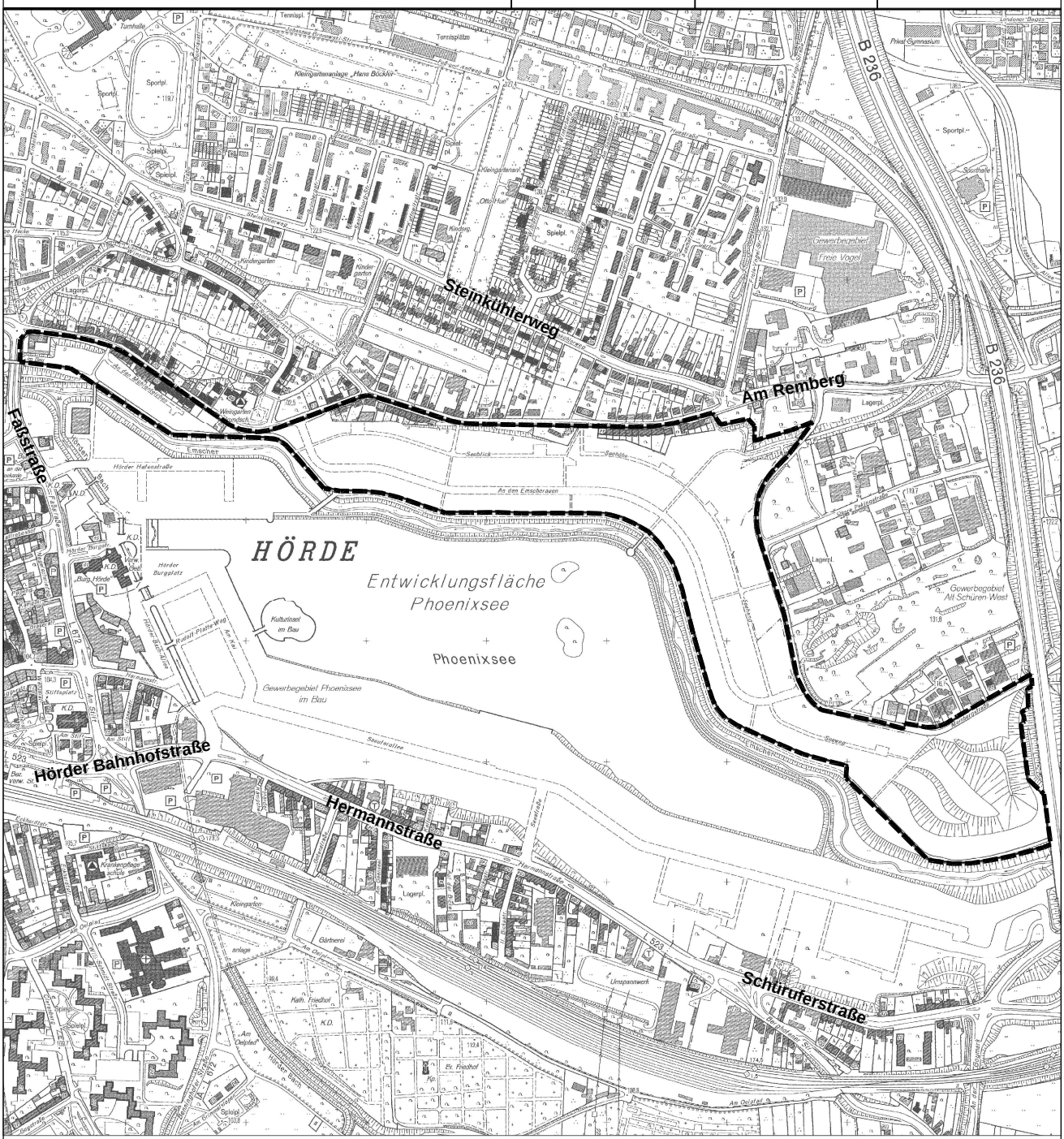
Übersichtsplan zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See Teilbereich B -Nordufer-

Legende	Maßstab		Abteilung
Grenze der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See Teilbereich B -Nordufer-; gleichzeitig Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See Teilbereich B -Nordufer-	ohne		61/4



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Begründung

zur

Änderung Nr. 1

des
Bebauungsplanes

Hö 252 PHOENIX See,
Teilbereich B -Nordufer-

- Satzungsfassung -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

4. Inhalt der Änderung

5. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

6. Gutachten

7. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht dem ca. 30 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer-.
Er grenzt unmittelbar südlich an die Weingartenstraße und die Straße Am Remberg an. Westlich wird der Änderungsbereich von der Faßstraße und östlich von der Kohlensiepenstraße, der Meinbergstraße und der Bundesstraße 236 begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze folgt der Böschungsoberkante der parallel zum nördlichen Seeufer des PHOENIX Sees verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer- wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung Planungsrecht für die auf der Nordseite des PHOENIX See vorhandene und geplante Wohnbebauung geschaffen. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt über die „PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft“.

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden zur geleiteten Gebietsentwicklung und Gestaltung der Gebäude detaillierte planungsrechtliche und gestalterische Regelungen für mehrere Hundert Bauvorhaben festgelegt. Seit der Rechtskraft und Offenlegung der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind bereits zahlreiche Bauvorhaben realisiert worden und weitere konkret in Planung. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Präzisierung der öffentlich rechtlichen Bebauungsplanfestsetzungen zur Harmonisierung mit den über den Grundstückskaufvertrag bestehenden privatrechtlich bindenden Vorgaben der ‚Gestaltungsregeln’ erforderlich wurde. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Offenlegung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes im Planwerk vorgenommen.

Im Weiteren sind aufgrund von spezifischen Grundstücksgegebenheiten (z. B. atypische Grundstückszuschnitte, topografische Situation) oder Erfordernissen von besonderen Bauvorhaben (Gemeinschaftswohnprojekt, Kindertagesstätte) Anpassungen des Planungsrechtes sowohl textlich als auch grafisch notwendig.

4. Inhalt der Änderung

Als Ergänzung zum Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B -Nordufer- wurden privatrechtlich verbindliche „Gestaltleitlinien“ erarbeitet. Sie erläutern im ersten Teil (‚Leitfaden’) allgemeinverständlich die für die Bebauung städtebaulich und architektonisch maßgeblichen Zielvorgaben, um den Bauherren ein Gefühl für das gesamte Baugebiet und die gestalterisch erforderlichen Regelungen zu vermitteln. Im zweiten Teil der „Gestaltleitlinien“ werden mit den sog. ‚Gestaltungsregeln’ über Bild und Text verbindlich fixierte Vorgaben für die Wohngebäude in den verschiedenen Baufeldern definiert. Die ‚Gestaltungsregeln’ sind verbindlicher Bestandteil der privaten Kaufverträge. In den ‚Gestaltungsregeln’ sind u. a. die maximale Gebäudebreite, die Gebäudehöhen oder auch Angaben zur Dachform und der Zulässigkeit von Materialien enthalten. Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass ein zusammenhängendes geleitetes Erscheinungsbild entsteht und möglichst viele Sichtbezüge zum PHOENIX See bestehen.

Mit den beabsichtigten textlichen und grafischen Änderungen werden vorhandene rechtliche Differenzen zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht aufgehoben und neben der Erleichterung von Bebauungsmöglichkeiten insbesondere auch Präzisierungen vorgenommen, sodass unterschiedliche Betrachtungsweisen ausgeschlossen sind.

Im Weiteren sind Präzisierungen vorgenommen worden bzgl. des freizuhaltenden Bereiches

(§ 10), Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 11) und auch den gestalterischen Regelungen (§ 15). Um städtebaulich nicht vertretbare zusätzliche Attikageschosse zu unterbinden, wurden darüber hinaus in § 1 zusätzlich Attikageschosse ausgeschlossen und in § 3 die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen begrenzt, um ansonsten mögliche Kleinwohnungen mit dadurch entstehendem, nicht erwünschten Zusatzverkehr zu unterbinden. Um die Dämmung gemäß den gestiegenen energetischen Anforderungen herstellen zu können, ist die darüber hinaus in § 1 die maximale Attikahöhe in einzelnen Baufeldern für Flachdächer um 0,5 m erhöht worden.

Die Änderung Nr. 1 umfasst die nachfolgenden textlichen Änderungen.
Zur transparenteren Darstellung ist der Änderungstext den bisherigen textlichen Festsetzungen gegenübergestellt. Es werden die gesamten Änderungen gegenüber dem Satzungsplan (Rechtskraft 30.07.2010) aufgeführt. Die Ergänzungen beinhalten somit die Änderungen der ersten und der zweiten Offenlegung. Sie sind in der Schriftform „Fett und Kursiv“ aufgeführt. Wegfallende Texte werden „durchgestrichen“ dargestellt.

Textliche Festsetzungen

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
§ 1 Art der baulichen Nutzung	§ 1 Art ***und Maß*** der baulichen Nutzung
1.2 Nach § 1 Abs. BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1-8.3, 9, 10, 11und 12 (WA 1-2, WA 4,WA 6-12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind die in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebenanlagen einzubindenden Solaranlagen.	1.2 Nach § 1 Abs. BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1-8.3, 9, 10, 11und 12 (WA 1-2, WA 4,WA 6-12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig. ~~Davon ausgenommen sind die in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebenanlagen einzubindenden Solaranlagen.~~
	Neu eingefügt unter ***1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.***
	Neu eingefügt unter ***1.5 Sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 9 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 9, WA 10) Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.***
§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m zulässig.	2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen ***und Altanen*** die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	zulässig. ***In den Baugebieten WA 7 und WA 8.2 ist straßenseitig bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altane bis max. 1,0 m zulässig.***
2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Geschoss seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.	2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Geschoss seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. ***Das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein. Der seeseitige Vorsprung im ersten bzw. zweiten Geschoss muss mindesten 2/3 der Fassaden-/ Gebäudebreite betragen***
	Neu eingefügt unter ***2.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C2, C3 und D geplanten Gebäude müssen seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.***
2.3 Im den mit **Raute 1** gekennzeichneten Bereichen ist ab dem untersten Geschoss bei jedem darüber liegenden Geschoss eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und muss sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.	***2.4 Abweichend von 2.2 ist*** in dem mit **Raute 1** gekennzeichneten ***WA 12*** ~~Bereichen ist~~ ab dem untersten Geschoss bei jedem darüber liegenden Geschoss eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und ~~muss~~ sich über die gesamte Gebäudebreite mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. ***Das nicht zurück springende Bauteil muss ungeteilt sein***.
Aus den ehemaligen Nummer 2.4 - 2.6 werden aufgrund des neu eingefügten Absatzes die Nummern ***2.5*** - ***2.7***.	
2.8 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dürfen eine maximale Gebäudebreite von 16 m nicht überschreiten.	2.8 ~~Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dürfen eine maximale Gebäudebreite von 16 m nicht überschreiten.~~ ***Die Gebäudebreite darf auf der der Erschließungsstraße zugeordneten Gebäudeseite je Grundstück folgendes Maß nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudehülle. Dachüberstände und Regenrinnen bleiben unberücksichtigt.***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	Baugebiet — maximale Gebäudebreite ***- WA 6, WA 7 — 8,0 m*** ***- WA 8 — 12,0 m*** ***- WA 8.1- WA 8.3 — 10,0 m*** ***Bei Erwerb/Zusammenlegung von aneinander angrenzenden Baugrundstücken mit mindesten zwei Sichtachsen kann unter der Maßgabe, dass die im B-Plan eingetragenen Sichtachsen freigehalten und nicht überbaut werden, als Ausnahme eine Gebäudebreite von maximal 16,0 m für das auf diesem Grundstück geplante Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder katasterlich zu einem Grundstück dauerhaft zu vereinen.***
§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 12 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten und im WA 11 bei Gebäuden mit einer Grundflächen von 16 x 16 m maximal sieben Wohneinheiten, bei Gebäuden mit einer Grundfläche von 14 x 14 m maximal fünf Wohneinheiten zulässig.	§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA ~~12~~ ***11*** sind je Wohngebäude maximal ~~acht~~ ***sieben*** Wohneinheiten und im WA ~~11~~ ***12*** ~~bei Gebäuden mit einer Grundflächen von 16 x 16 m maximal sieben Wohneinheiten, bei Gebäuden mit einer Grundfläche von 14 x 14 m~~ maximal ~~fünf~~ ***acht*** Wohneinheiten zulässig.
§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze	§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze
4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Weingartenstraße, Am Remberg, Kohlensiepenstraße, Meinbergstraße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend sind in den an die Straßen Seeblick, Seehöhe und Seehang angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.	4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Weingartenstraße, Am Remberg, Kohlensiepenstraße, Meinbergstraße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend sind in den an die Straßen Seeblick, Seehöhe und Seehang angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. ***Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.***
4.4 Ebenfalls Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen ist unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen), Planstraße C1 und C2 (Seeblick), Planstraße C3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) ausschließlich die Anlage von Stellplätzen (keine Carports) zulässig.	4.4 ~~Ebenfalls~~ Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen ~~ist~~ ***können*** unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen) ***pro Grundstück maximal 2 Stellplätze oder 50% der Grundstücksbreite für Senkrechtstellplätze (keine Carports und Garagen) genutzt werden Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für alle Grundstücke ein einheitlicher Bautyp erstellt und mit veräußert wird. Auf der nördlichen***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
	Straßenseite der Planstraße C1 ***(Seeblick)*****,** und C2 ***(Seehöhe),*** Planstraße C3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) ***können je Grundstück maximal vier Stellplätze*** (keine Carports ***und Garagen)*** ~~zulässig~~ errichtet werden.
§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **C** gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.	7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **C** ~~gekennzeichneten~~ ***festgesetzten*** Flächen mit einem Geh- **(G)**, Fahr- **(F)** und ***Leitungsrecht ((L) unterirdisch)*** zu belasten.
§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 5,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 1,0 m über der Oberkante des Geländes freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen.	10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 5,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von ***> 99 c***m über der Oberkante des ***abschließend fertig gestellten*** Geländes ***(Aufbereitungsebene zzgl. 0,5 m)*** freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. ***Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenzen heranrücken und lösen bis 15cm OK fertig gestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.***
10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6 und WA 8.1,) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 1,0 m über der Oberkante des Geländes freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen.	10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6 und WA 8.1,) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von ***> 99 c***m über der Oberkante des ***abschließend fertig gestellten*** Geländes ***(Aufbereitungsebene zzgl. 0,5 m)*** freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. ***Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenzen heranrücken und lösen bis 15cm OK fertig gestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.***
§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer / Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial	11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer / Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
mit einer Mindesthöhe von 0,5 m aufzubringen. Eine Verringerung des Querschnitts der bereits in der Aufbereitungsebene eingebauten Drainageschicht ist nur zulässig, wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.	mit einer Mindesthöhe von 0,5 m aufzubringen. Eine ~~Verringerung des Querschnitts der bereits in der Aufbereitungsebene eingebauten Drainageschicht ist nur zulässig, wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.~~
11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie.	11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie. ***Im WA 4 sind hiervon abweichend Stützmauern bis < 1,0 m und Aufschüttungen zulässig.***
11.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Tiefgaragen sind die auf den Privatgrundstücken gelegenen Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden. Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen berücksichtigt werden.	11.4 ~~Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Tiefgaragen sind die auf den Privatgrundstücken gelegenen.~~ ***In den freizuhaltenden Bereichen, im Bauwich sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind die*** Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden***. Aufschüttungen sind nicht zulässig.*** Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können ***und die Sichtbezüge zum See nicht beeinträchtigt werden. Abgrabungen in den Böschungen sowie in diesem Zusammenhang entstehende Stützmauern müssen die in der folgenden Darstellung beispielhaft angegebenen Maßverhältnisse einhalten.*** Skizze s. Änderungsplan ***Darüber hinaus sind über den Hauptbaukörper hinausgehende Eingriffe in der Drainageschicht nur zulässig,*** ~~und~~ wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen ***ingenieurtechnisch*** berücksichtigt ***und bei der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen*** werden.

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
§ 15 Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung	§ 15 Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung
15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12) sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind als ergänzende Materialien Naturstein, Metall, Faserzement und Sichtbeton zulässig.	15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12) sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel, ***Naturstein, Sichtbeton*** oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der ~~jeweiligen~~ **gesamten** Fassadenfläche sind als ergänzende Materialien ~~Naturstein,~~ Metall ***und*** Faserzement ~~und Sichtbeton~~ zulässig.
15.6 Einfriedungen In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedigung der privaten Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Schnitthecken in einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist mit Ausnahme der mit Raute 4 festgesetzten Hecken eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.	15.6 Einfriedungen In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedigung der privaten Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Schnitthecken in einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist mit Ausnahme der mit Raute 4 festgesetzten Hecken eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. ***Im WA 4 bilden die gem. § 11.3 zulässigen Höhen den Bezugspunkt.*** Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.
15.8. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden.	15.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. ***Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um max. 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage max. 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.***
15.9 Dacheindeckungen Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in den folgenden Farbtönen herzustellen: - Grautönen (RAL 7012 Basaltgrau und RAL7016 Anthrazitgrau) - Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)	15.9 Dacheindeckungen Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in den folgenden Farbtönen herzustellen: - Grautöne~~n~~ (RAL 7012 Basaltgrau und RAL7016 Anthrazitgrau) - Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
- Rottöne (RAL 8004 und RAL 8012 Rotbraun) Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer sowie glasierte Ziegel sind unzulässig. Bituminierte Dachoberflächen sind mit einer Kiesschicht zu versehen. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind zulässig.	- Rottöne (RAL 8004 und RAL 8012 Rotbraun) Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer sowie glasierte Ziegel sind unzulässig. Bituminierte Dachoberflächen ***und Folienabdeckungen*** sind mit einer Kiesschicht zu versehen. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind zulässig.
15.10 Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,3 m zulässig.	15.10 Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,3 m zulässig. ***Abweichend hiervon kann seeseitig der Dachüberstand maximal 0,8 m betragen. Stadtvillen (Haustyp G gemäß Gestaltungsregeln) können seeseitig einen Dachüberstand von maximal 1,2 m und seitlich von maximal 0,6 m aufweisen.***
15.12 Dächer Gegeneinander versetzte und geneigte Dachflächen gelten als Pultdach. In diesem Fall kann eine Traufe seeseitig ausgebildet werden. Sonstige Pultdächer öffnen sich mit dem First in Richtung des PHOENIX Sees.	15.12 Dächer Gegeneinander versetzte und geneigte Dachflächen gelten als Pultdach. In diesem Fall kann eine Traufe seeseitig ausgebildet werden. Sonstige Pultdächer öffnen sich mit dem First in Richtung des PHOENIX Sees ***(vgl. auch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan)***.
Hinweise	
9 Schutz vor drückendem Wasser Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Um die aufstauende Wirkung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen auf den Sickerwasserfluss zu verringern, sind gemäß Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH/ Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, Maßnahmen wie Drainageableitungen einzuplanen, die das Sickerwasser aus der Drainageschicht um die Gebäude oder die anderen baulichen Anlagen herumleiten und erneut der Drainageschicht zuführen.	9 Schutz vor drückendem Wasser ***Im Baugebiet steht Schichtenwasser oberflächennah an. Daher sollten die unter Flur liegenden Gebäudeteile gegen drückendes und zeitweise anstehendes Schichtenwasser abgedichtet werden ('Weisse Wanne'-Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus wasserdichtem Beton).*** Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Um die aufstauende Wirkung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen auf den Sickerwasserfluss zu verringern, sind gemäß Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH/ Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, Maßnahmen wie Drainageableitungen einzuplanen, die das Sickerwasser aus der Drainageschicht um die Gebäude oder die anderen baulichen Anlagen herumleiten und erneut der Drainageschicht zuführen. ***Hinweise dazu finden sich auf einem gesonderten Informationsblatt des Tiefbauamtes auf der Internetseite ‚www.tiefbauamt.dortmund.de' unter ‚downloads'.***

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 30.07.2010)	**Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1) (erste und erneute Offenlegung)**
14 Kampfmittelräumdienst Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.	14 Kampfmittelräumdienst Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. ~~Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen~~. ***Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund, Telefon 0231/ 50- 22978 oder 50- 25955 oder die Polizei zu verständigen.***

Folgende grafische Änderungen sind erfolgt:

a) Südlich der an die Straße Am Remberg angrenzenden Bestandsbebauung wird im WA 5 für ein vorhandenes, zurzeit gewerblich genutztes Gebäude ein Baufeld festgesetzt, um eine Umnutzung oder einen Neubau für Wohnzwecke zu ermöglichen. Im Weiteren entfällt die westlich von Planstraße C1 (Seeblick) festgesetzte Trafostation. Die nördlich gelegene Trafostation wird geringfügig nach Süden verschoben.

b) Zur Realisierung des im Baufeld WA 9 als ‘Stadtvilla’ geplanten Einzelhauses wird die Traufe angehoben auf maximal 9,0 m. Um die damit verbundene Flachdachform zu sichern, wird ausschließlich das Flachdach als Dachform zugelassen.

c) Nördlich an die Planstraße C2 (Seehöhe) angrenzend wird im WA 9 die überbaubare Fläche geringfügig nach Osten verschoben, um das unmittelbar angrenzend geplante Neubauvorhaben zu optimieren. Die Dachform wir als Flachdach festgesetzt.

d) In den Baufeldern WA 11 (Bautyp ‘Stadtvilla’) werden die Baufelder von 14,0 m x 14,0 m auf 14,0 m (seeseitig) x 16,0 m vergrößert und zur besseren Nutzung der Freiflächen geringfügig auf den Grundstücken verschoben. Um den in den Gestaltregeln festgelegten Bautyp ‘Stadtvilla’ zu sichern, werden zusätzliche Staffel- bzw. Attikageschosse unterbunden und als Dachform ausschließlich das Flachdach zugelassen.

e) Im Baufeld WA 9 entfällt die bisher festgesetzte Trafostation, da ein anderer Standort außerhalb des Plangebietes dafür festgelegt wurde.

f) In Planstraße D (Seeweg) wird das südöstlich der Wendeanlage festgesetzte Baufeld zur besseren Nutzung des Grundstückes geringfügig nach Süden verschoben.

g) Südlich von der Planstraße A (An den Mühlenteichen) ist der Bau von sogenannten Energie Plus Häusern beabsichtigt. Hierfür werden die Baufelder in ihrer Lage und Größe angepasst und der öffentliche Fußweg geringfügig nach Osten verschoben. Um die Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich einer flexibleren Gestaltung der Dachform zu erhöhen, entfällt die für das Pultdach festgelegte maximale Dachneigung zugunsten einer die Bauvorhaben in der Höhe begrenzenden Firsthöhe von max. 9,5 m.

h) Südlich der Weingartenstraße wird in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die überbaubare Fläche nach Süden vergrößert, um die auf der Fläche geplante und hinsichtlich ihrer Raumerfordernisse konkretisierte Kindertagesstätte realisieren zu können. Die Nutzung wird gleichzeitig für eine Kindertagesstätte ergänzt. Im Weiteren entfällt die bisher festgesetzte offene Bauweise, um einen Anbau an das westlich grenzständig stehende Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die Höhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, um den Straßenraum angemessen räumlich fassen zu können. Gleichzeitig wird mit der neu eingefügten Höhenbegrenzung sichergestellt, dass entsprechend den lufthygienischen Empfehlungen gegenüber dem III - IV geschossigen Gebäudebestand nur eine deutlich niedrigere Bebauung möglich ist.

i) Im Baufeld WA 4 ist die Errichtung eines barrierefrei geplanten Gemeinschaftswohnprojektes mit 37 Wohnungen geplant. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße Am Remberg und ergänzend durch oberirdische Stellplätze nördlich der Straße An den Emscherauen nachgewiesen. Aufgrund der zwischen den Baukörpern durchgängig erforderlichen Barrierefreiheit sind innen liegende Laubengänge zur Erschließung sowie zentral gelegene Fahrstühle eingeplant. Ergänzt wird das Vorhaben durch ein separat stehendes Gemeinschaftshaus im Innenbereich der Anlage.
Abgestimmt auf den vom Gestaltungsbeirat befürworteten Entwurf wird die überbaubare Fläche erweitert und für das Gemeinschaftshaus eine überbaubare Fläche mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 8,0 m ergänzt. Um die durchgängige Barrierefreiheit zu ermöglichen, ist eine Veränderung der Topografie bis max. < 1,0 m zum öffentlichen Raumerforderlich. Für die barrierefreie Durchgängigkeit und Verknüpfung der separaten Baukörper ist eine Überbauung des öffentlichen Fußweges ab einer lichten Höhe von 6,0 m vorgesehen. Durch die exponierte ‚Insellage' des Projektes sind die Änderungen städtebauliche vertretbar, zudem werden mit dem Vorhaben weder bestehende noch geplante Gebäude funktional negativ beeinträchtigt.

j) In Planstraße D (Seeweg) sind aufgrund von Hauszufahrten und den im Straßenraum vorhandenen Entwässerungsanlagen mehrere bisher geplante öffentliche Besucherstellplätze entfallen. Als Ersatz ist daher östlich der vorhandenen Wendeanlage eine neue öffentliche Stellplatzanlage fünf Stellplätzen mit der erforderlichen Aufweitung des bisherigen Fußweges festgesetzt.

k) Für die im WA 11 nördlich der Straße Seehöhe und westlich der Kohlensiepenstraße gelegenen Grundstücke ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden.

5. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung etc.

Da von der Änderung des Bebauungsplanes lediglich Änderungen innerhalb der bereits als WA festgesetzten Flächen, v. a. im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude betroffen sind und die Umweltbelange hiervon nicht berührt werden, kann auf eine Umweltprüfung und die Fortschreibung des Umweltberichtes verzichtet. Die Umweltbelange sind bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHONIX See, Teilbereich B -Nordufer- ausreichend berücksichtigt und im Umweltbericht (Büro Menke, 25.05.2010) beschrieben und bewertet worden.

Durch die aufgeführte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher ist keine neuerliche Prüfung der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange erforderlich.

6. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B wurden die im Änderungsplan aufgeführten Gutachten erstellt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist eine Überarbeitung nicht erforderlich.

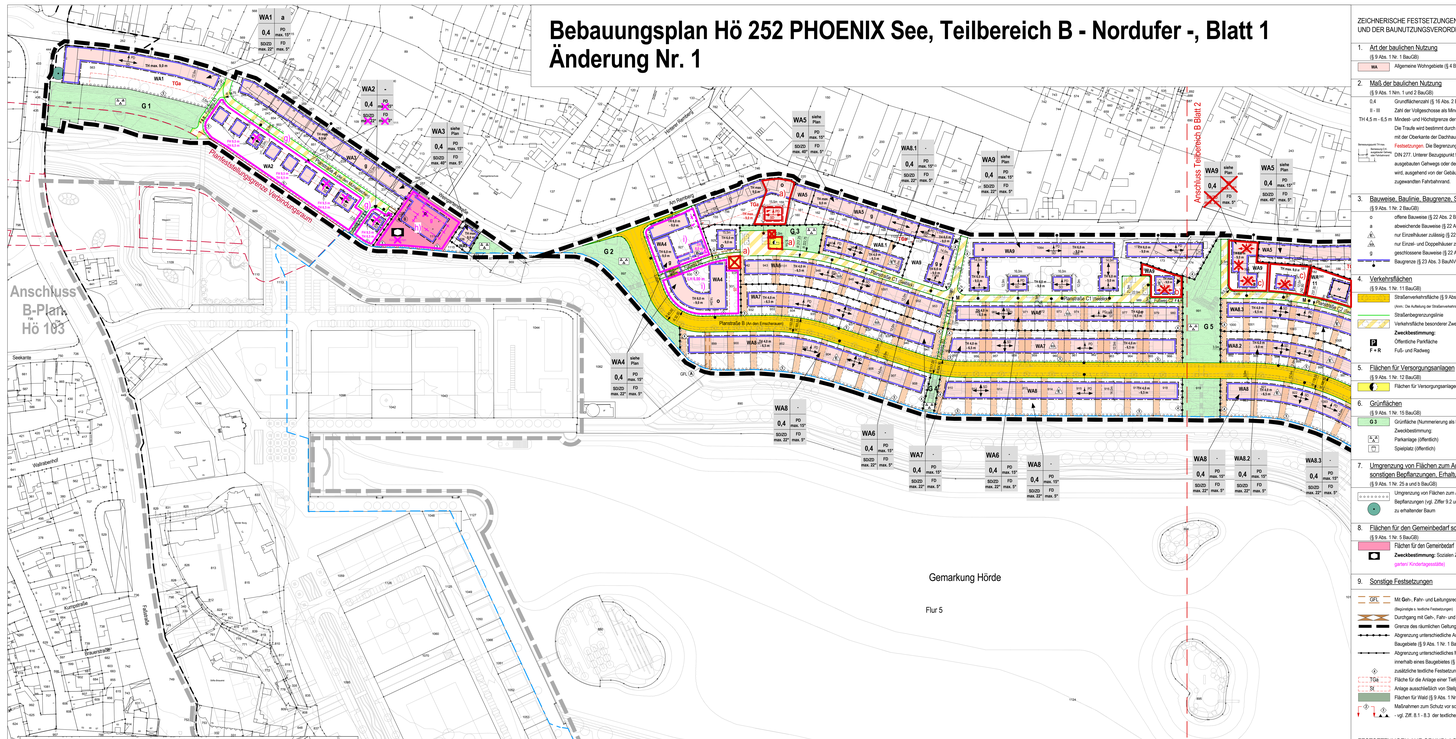
7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B keine Kosten.

Dortmund, den 20.09.2013

.....
Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B - Nordufer -, Blatt 1
Änderung Nr. 1



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

Dortmund, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Der Rat der Stadt Dortmund hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen ortsüblich bekanntgemacht.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit Begründung, sowie Gestaltungsbeirat hat mit Begründung vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Dortmund hat am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und 20.09.2004 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666, SGV.NRW.2023) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 10 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516) festgestellt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit dem Beschluss des Rates übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den

Stadtv. Bereichsleiterin

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. ... mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den

Stadtv. Bereichsleiterin

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
TH 4,5 m - 6,5 m	Mindest- und Höchstgrenze der Traufe über der Straßenoberkante (als Beispiel)

Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach vgl. § 1.5 der textlichen Festsetzungen. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des ausgebauten Kellergeschosses oder der Fahrbahnmitte der Maschinenhäuschen. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

G	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO),
g	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen)
a	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO),
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
ba	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vgl. Nr. 7 dieser Festsetzung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - P — öffentliche Parkfläche
  - F + R — Fuß- und Radweg
  - M — Mischverkehrsfläche
  - F — Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Elektrizität**

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G 3 — Grünfläche (Nummerierung als Beispiel)
- Parkanlage (öffentlich)
- Spielplatz (öffentlich)

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Nr. 9.2 und 10.3 der textlichen Festsetzungen) zu erhaltender Baum

8. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- **Zweckbestimmung:** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten/Kindertagesstätte)

9. Sonstige Festsetzungen

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
- Durchgang mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung und räumliche Zuordnung (als Beispiel)
- 104 — Fläche für die Anlage einer Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Anlage ausschließlich für Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1 St/WE — Stellplatzschlüssel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1Bs BauGB) - vgl. Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen - vgl. Ziff. 8.1 - 8.3 der textlichen Festsetzungen

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW.S. 256/SGV.NRW 232))

- SD — Satteldach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
- PD — Pultdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
- ZD — Zeltdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
- FD — Flachdach, zur Erhaltung der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
- 15° - 22° — Dachneigung (als Beispiel)
- — Firstrichtung bei Pult- und Satteldächern
- — Ausrichtung der Traufe bei Pultdächern: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'PHOENIX See/Emscher'
- Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'Verbindungsgraben'
- Grenze Teilbereiche Bebauungsplan Hö 252
- Gefängnisbereich gemäß Bebauungsplan Hö.103, Ag 118 und Ag 118n
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes / Naturschutzgebiet
- Freihaltebereich Breite 3,0 m oder 5,0 m (nachrichtliche zeichnerische Darstellung)
- Eine planungsrechtliche Linie führt über andere Grundstücke. Die Begleitlinie (nicht begrenzend) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl III FNA 213-1)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 12 (WA 1 - WA 12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 1, 8.3, 9, 10, 11 und 12 (WA 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 1, 8.3, 9, 10, 11 und 12) nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unzulässig.

1.3 Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 9 (WA 3, WA 9) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.5 Sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 9 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 9 und WA 10 Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.

§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für das neu Balkone und Altanen die Überschreitung der mit Baugrenzen festgesetzten Bauflächen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Balkone, die WA 7 und WA 8.2 ist ausnahmsweise bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altanen bis maximal 1,5 m zulässig.

2.2 Bei in Richtung des PHOENIX See orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Obergeschoss eine zurückversetzte Schriftfläche mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Rücktiefe von maximal 1,5 m zu planen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In dem mit ... gekennzeichneten Planzeichet sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen zurückversetzte Schriftflächen mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Rücktiefe von maximal 1,5 m zu planen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die mit ... und ... gekennzeichneten Planzeichet sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Grünflächen zurückversetzte Schriftflächen mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Rücktiefe von maximal 1,8 m oder der angrenzenden Verkehrsfläche zu planen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die mit ... und ... gekennzeichneten Planzeichet gilt, dass der Planzeitabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m betragen muss. Lagt der Baugrundt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schriftflächen in einem Gebäudeschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgebend. Es sind Gehölzreihen wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) gepflanzt. In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Von den mit ... und ... getroffenen Festsetzungen ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen zu den privaten Gärten, Carports, Stellplätzen und den Hauseingangsbereichen.

2.3 Die in der Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C5, C9 und C geplanten Gebäude müssen wesentlig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und ist auf der gesamte Gebäudebreite einbinden.

2.4 Abweichend von § 2.2 ist in dem mit ... gekennzeichneten WA 12 der dem privaten Gaschoss zugeordnete Balkon in einer Breite, die maximal der Gebäudebreite entspricht, vor die Gebäudefassade vorzuziehen. Der Rücksprung muss mindestens 2,5 m betragen und ist auf der gesamte Gebäudebreite einbinden. Die Fassade entwickelt. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Das nicht zurückspringende Gebäude muss eingrünt sein. Der sowohlige Umgang mit Holzlatten (sog. zweifach Stellmaß) muss mindestens 2/3 der Fassaden- Gebäudebreite betragen.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf den jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 10 (WA 3 - 10) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet 12 (WA 12) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.8 Die Gebäudetiefe darf auf der Eisichtfestgestzte zugeordneten Gebäudeseite in Grundstück Bereiches Hafs nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudetiefe. Dachüberstände und Hauptdach bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	maximale Gebäudetiefe
- WA 4, WA 7	8,0 m
- WA 8	12,0 m
- WA 8.1 - WA 8.3	10,0 m

Bei Erweiz Zusammenlegung von anderweitig angrenzenden Baugrundstücken mit mindestens zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von mindestens 400 m² können die Gebäudetiefen größer und nicht überschritten werden, als Ausnahme eine Gebäudetiefe von maximal 16,0 m zu, auf diesen Grundstück gestatte Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder kataster/ch zu einem Grundstück dauerhaft zu vereinen.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8,5 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 11 sowie im Wohngebäude maximal sieben Wohneinheiten und im WA 12 maximal acht Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 6, 7, 8, 8.1, 8.2 und 8.3 (WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Stellplatzflächen nachzuweisen. Im Allgemeinen Wohngebiet 8 (WA 8) sind zwei Wohneinheit errichtet, ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird als Stellplatz angerechnet. In Allgemeinen Wohngebiet 8 (WA 8) sind zwei Wohneinheit errichtet, sind ab vier Wohnungseinheiten vor 75 qm zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Hörigerstraße, Am Romberg, Kohlenwaldstraße, Meinberg-straße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend ist in den an die Straßen Seeufer, Seeweg und Seeallee angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und in den hierfür speziell festgesetzten Bereichen zulässig. Abweichend hiervon ist unmittelbar angrenzend zur jeweiligen Garagenzufahrt ggf. zusätzlicher Stellplatz je Grundstück zulässig. In den hinzuhaltenden Bereichen (vgl. Ziff. 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen) sind keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

4.4 Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen können unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An der Mühlenkante) und Planstraße Eisenbahn-Parallel-Stellplätze oder für 5 der Grundstücksnutzer für Gemeinschafts-stellplätze (keine Carports und Garagen) genutzt werden. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für alle Grundstücke ein einheitlich Bauart erstellt und mit einheitlich wird.

Auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße C 1 (Seeblick), Planstraße C2 (Seehöhe), Planstraße C 3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) können je Grundstück maximal vier Stellplätze (keine Carports und Garagen) errichtet werden.

4.5 Die Anlage von Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiet 4, 9, 10 und 11 (WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. In den WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 11 sind 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

4.6 Die Längsseiten von Garagen und Carports dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

4.7 Garagen müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur einschlägigen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten.

§ 5 Nebenanlagen

(§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Ja Baugrundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der freizuhaltenden Flächen (vgl. Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen) nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 30 cbm zulässig. Darüber hinaus sind nicht überdachte Schwimmbecken als Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind gegenüber öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 1,0 m zu errichten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (A) festgesetzten Belastungsflächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten.

7.2 Der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Unternehmen der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit (B) festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten (L) zu belasten.

7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit (C) festgesetzten Flächen mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) unterirdisch zu belasten.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen aufgrund der Lärmbelastung der Weingartenstraße, der Straße Am Romberg, der Kohlenwaspeerstraße und der Meinbergstraße sowie der Planstraße B (An der Mühlenkante) passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen werden. Die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden:

Raumart	Innenschallpegel
- Schlafräume nachts in Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
- Wohnräume tags in Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
- Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, nichtstörgöffige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Kunsträume und vorlesungsräume, Arztpraxen, Besprechungsräume	40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

8.2 In den mit Nutz- (F) gekennzeichneten Bereichen sind lärmschützende Grundrisse erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an der lärmabgewandten Seite zulässig, d. h. an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sind Fenster von schutzbedürftigen Räume auch schallgeschützt realisiert werden, wenn die Räume nicht zu öffentliche Fenster erhalten.

8.3 In den mit (F) gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume an die schallzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn an mindestens einer Seite des Gebäudes aktive Schallschutz (Schallschutzwand) realisiert wird. Die Schallschutzwand muss die Höhe der zu schützenden angrenzenden Gebäudeteile haben. Sie kann entweder als vertikale Wand oder in Kombination mit zwischen den Gebäuden gestellten Garagen realisiert werden.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

9.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe gepflanzt wird. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße von 6 qm herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Bei in Richtung des PHOENIX See orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Obergeschoss eine zurückversetzte Schriftfläche mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Rücktiefe von maximal 1,5 m zu planzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 10 (WA 9 - 10) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

9.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 12 (WA 12) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

9.5 Die Gebäudetiefe darf auf der der Eisichtfestgestzte zugeordneten Gebäudeseite in Grundstück Bereiches Hafs nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudetiefe. Dachüberstände und Hauptdach bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	maximale Gebäudetiefe
- WA 4, WA 7	8,0 m
- WA 8	12,0 m
- WA 8.1 - WA 8.3	10,0 m

Bei Erweiz Zusammenlegung von anderweitig angrenzenden Baugrundstücken mit mindestens zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von mindestens 400 m² können die Gebäudetiefen größer und nicht überschritten werden, als Ausnahme eine Gebäudetiefe von maximal 16,0 m zu, auf diesen Grundstück gestatte Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder kataster/ch zu einem Grundstück dauerhaft zu vereinen.

§ 10 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

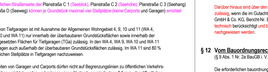
11.1 Untere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

11.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer/Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial mit einer Mindestdicke von 0,5 m aufzubringen.

11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen geändert. Art vorhandert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie. Im WA 4 und Hanner abweichend Bis/zu/maximal 1,50 m sind Aufschüttungen zulässig.

11.4 In den hinzuhaltenden Bereichen, im Bauwich sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Böschungen an einem Ort zu belassen, anzulegen und nach Beim zum Zeitpunkt des endgültigen Ausbaus der Verkehrsflächen anzupassen. Eine Abgrabung oder Aufschüttung ist zulässig. Eingriffe in die Böschungen Ordnerbezeichnung der Nutzungsmerkmal, Verschwung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf der Nachbargrundstücken gegenüber Abgrabungen (Böschungsbereiche, Ib. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und sich Böschungsbereiche auf dem Grundstück befinden und werden.

Abgrabungen in den Böschungen sowie in diesem Zusammenhang entstehende Stützmauern müssen die in der folgenden Darstellung beispielhaft angegebenen Maßverhältnisse einhalten.



Darüber hinaus sind über den Nutzungsabstände hinausgehende Eingriffe in die Drainagesicht nur zulässig, wenn die im Durchlaufen der ARGE Tabeg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht Nr. B 122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen Ingenieurtechnisch berücksichtigt und bei der Ausführung/Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

§ 12 Vom Baugrundgesucht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauO NRW)

Die erforderlichen baurechtsgesetzlichen Abstandsflächen sind auf die Endausbaulinie des fertigen Gebäudes (Außenkantpunkte + 0,3 m Bodenauflag) und nicht auf das unfertige Gebäude (Außenbegrenzung) zu bezeichnen.

§ 13 Flächen für Wald, externe Waldersatzfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die als Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 48.130 qm mit Waldgehölzen flächig und in eingestreiter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist auszuführen Pflanzungen sind nur zulässig, wenn die neu gepflanzten Nutzungsgehölze nach Genehmigungsplanung (Forstkommunalgesetz (FoKG) zu verwenden. Im Zuge der fortgängen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

§ 14 Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

14.1 Die öffentlichen Grünflächen G 1, G 2, G 3, G 4, G 5, G 6 und G 7 sind gemäß der Entwurfs- und der Ausführungsplanung als Parkanlagen herzustellen und zu pflegen. Die Ausführungsplanung ist vor Baubeginn mit der Stadt Dortmund, Tiefbauamt, abzustimmen/zu abzustimmen.

14.2 Die öffentliche Grünfläche G 8 ist entsprechend der genehmigten Teilbereichsplanung vom 26.09.2006 und der genehmigten Teilerlösung vom 04.03.2010 zur Verbesserung des Teilbereichsregelungs Teilbereiches Teilbereich, Nutzungen auf die gesteckte Landschaftsbauweise am PHOENIX See, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

§ 15 Fassaden-, Dach und Firstfächengestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW und § 86 BauO NRW)

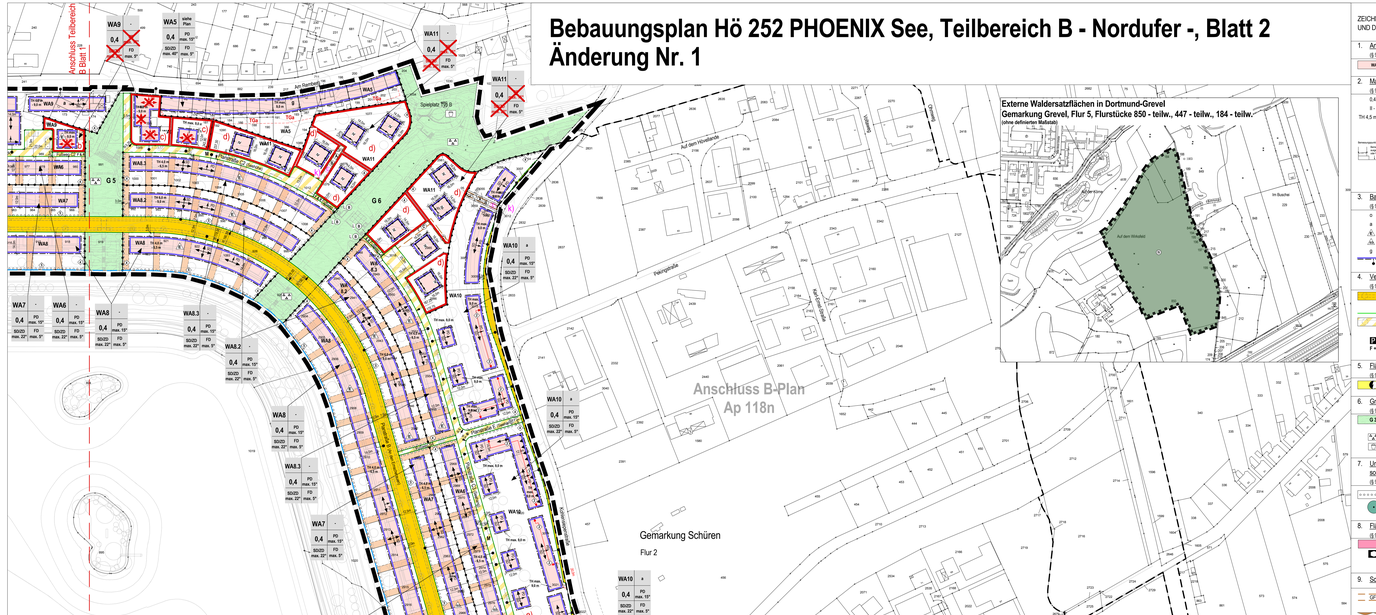
15.1 **Fassadengestaltung**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Architekt- oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der gesamten Fassadenflächen sind als ergänzende Materialien Metall- und Fassadenmet zulässig.

15.2 **Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

15.3 **Garagen und Carports**
Garagen und Carports sind zu planen und auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur anschließen beziehungsweise zu errichten. Es dürfen jedoch maximal zwei Garagen und/oder Carports zusammengefasst werden. Innerhalb der jeweils zusammengefassten Garagen kann eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform realisiert werden.

15.4 **Vorgartengestaltung**
Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B - Nordufer -, Blatt 2 Änderung Nr. 1



Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Der Rat der Stadt Dortmund hat am nach § 9 Abs. 7 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/PNA 213/1) beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen einzeln öffentlich auszulegen (ortsübliche Bekanntmachung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieses Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von zwei Wochen vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht einmal öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (ZV NRW S. 666, SGV NRW 2023) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1998 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit dem Beschluss des Rates (Sammelmonat und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 5 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den

Stadtv. Bereichsleiterin

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in der „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - für Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den

Stadtv. Bereichsleiterin

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß), (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
TH 4,5 m - 6,5 m Mindest- und Höchstgrenze der Traufe über der Straßenoberkante (als Beispiel)
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach vgl. § 15 der textlichen Festsetzungen. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des ausgebauten Gehweges oder der Fahrbahnkante der Mischverkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO),
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen)
ED nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zone, die Straßenbegrenzungslinie und eine nutzungsbezogene Darstellung und keine Festsetzung)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmungen:
P Öffentliche Parkfläche
F+R Fuß- und Radweg
M Maschinenunkräfte
F Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Elektrizität**

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
G 3 Grünfläche (Nummerierung als Beispiel)
Parkanlage (öffentlich)
Parkanlage (öffentlich)
Spielplatz (öffentlich)

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Ziffer 9.2 und 10.3 der textlichen Festsetzungen)
zu erhaltender Baum

8. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten/ Kindergartenspielfläche)

9. Sonstige Festsetzungen
MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(Begünstigte: s. textliche Festsetzungen)
Durchgang mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Bauweise, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
städtebauliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung (als Beispiel)
Fläche für die Anlage einer Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Anlage ausschließlich von Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Fläche für die Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) - vgl. Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen
- vgl. Ziff. 8.1 - 8.3 der textlichen Festsetzungen

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW/S. 256/SGV NRW 232))
SD Satteldach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
PD Pultdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
ZD Zeltdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
FD Flachdach, zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
GF - 27° Dachneigung (als Beispiel)
Firstrichtung bei Pult- und Satteldächern
Ausrichtung der Traufe bei Pultdächern: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'PHOENIX See/Zimscher'
Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'Verbindungsraum'
Genau Teilbereich Bebauungsplan Hö 103, Ap 118
Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne Hö 103, Ap 118 und Ap 118n
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsrechtes / Naturschutzgebiet
Hochwasserlinie Breite 3,0 m oder 5,0 m (nachrichtliche zeichnerische Darstellung)
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht begrenzt) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Flurgrenze
Flächeneinheit
Konzept / Detaillierte Planung
Böschungen
Vermaßung
Radienbemaßung
Gemarkungsgrenze
Art der baul. Nutzung / Bauweise
Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung max. Gebäudehöhe

Flächenbezogene Schallleistungspegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414 / BGB III 213-1, FNA 213-1)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

Teil I: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 12 (WA 1 - WA 12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) unzulässig.

1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1 - 8.3, 9, 10, 11 und 12 (WA 1, 2, 4, WA 6, 7, 8, WA 8.1 - WA 8.3, 9, 10, 11 und 12) nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe unzulässig.

1.3 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 5 (WA 3, WA 5) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.5 Sind in den allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 8.3 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 8.3 und WA 10 Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.

§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bei Baugrundstücken mit einer 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen und Altanen die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 8.2 ist straßenseitig bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altanen bis maximal 2,5 m zulässig.

2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach den ersten oder zweiten Dachgeschoss seewärts eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzusehen. Die Rücksprung muss mindestens 2,0 m betragen, sich über mindestens 3/4 der Fassadenbreite erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Balkone, Altanen und Terrassen ist nicht zulässig. Eine seitliche Vorsprung ist nicht zulässig. Balkone sind nur überdachte Balkone zulässig.

2.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C2, C3 und C5 gelegenen Gebäude müssen seewärts eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.

2.4 Abweichend von § 2.2 ist an dem mit (E) gekennzeichneten WA 10 ab dem unteren Geschoss bei jedem dritten vorgelagerten Gebäude eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäude-fassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze ist nicht zulässig. Balkone sind nicht durchgängig/gerade Bauteil muss eingehalten sein.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß der offenen Bauweise einzuhalten.

2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet 5 und 10 (WA 5 - 10) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 30,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet 12 (WA 12) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 22,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.8 Die Gebäudehöhe darf auf der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite je Grundstück folgendes Maß nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudehöhe, Dachbegrünung und Regenrinnen bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
- WA 8, WA 7	8,0 m
- WA 8	12,0 m
- WA 8.1 - WA 8.3	10,0 m

Bei Erweitz Zusammenlegung von anderweitig angrenzenden Baugrundstücken mit mindestens zwei Schichten kann an einer der Seiten, dass die im Plan angegebenen Schichten festgehalten und nicht überbaut werden, als Ausnahme eine Gebäudehöhe von maximal 16,5 m für das auf diesem Grundstück gelegene Gebäude realisiert werden. Die Gebäude sind hierzu durch eine Verringerung bezüglich der Gebäudehöhe zu einem Grundstück dauerhaft zu verbinden.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 11 sind je Wohngebäude maximal sieben Wohneinheiten und im WA 12 maximal acht Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 6, 7, 8, 8.1, 8.2 und 8.3 (WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3) sind Anlagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und der dem Baugrundstück zugeordnete Stellplatzschlüssel nachzuweisen. Wird in benannten Gebäude eine zweite Wohneinheit errichtet, ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Für Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird ein Stellplatz mitgerechnet. Wird im Allgemeinen Wohngebiet 8 (WA 8) eine zweite Wohneinheit errichtet, sind ab einer Wohnungsgröße von 75 qm zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 9/4, 1, 9/4.3, 9/4.4, 9/4.5, 9/4.6, 9/4.7, 9/4.8, 9/4.9, 9/4.10 und 9/4.12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Stellplatzanlagen angrenzenden Baugrundstücke, Am Kemminghang, Meinberg-straße) angrenzenden neuen Baugrundstücken 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Darüber hinaus sind in den an die Stellplatzanlagen angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder in den hierfür speziell festgesetzten Bereichen zulässig. Abweichend hiervon ist innerhalb der allgemeinen und speziellen Garagenschleifen auf jedem zulässiger Stellplatz je Grundstück zulässig. In den rückwärtigen Bereichen (vgl. Ziff. 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen) sind keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

4.4 Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen können unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen) pro Grundstück maximal 2 Stellplätze oder 50 % der Grundstücksbreite für Senkrecht stehende Garagen und Garagen gemäß werden. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für die Grundstücke ein einheitlicher Baustil entwickelt und mit verbaut wird.

Auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße C1 (Seeblick), Planstraße C2 (Seehöhe), Planstraße C3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) können je Grundstück maximal vier Stellplätze (keine Carports und Garagen) errichtet werden.

4.5 Die Anlage von Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete 4, 9, 10 und 11 (WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der speziell festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. In den WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 11 sind 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

4.6 Die Längsseiten von Garagen und Carports dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

4.7 Garagen müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten.

§ 5 Nebenanlagen
(§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Je Baugrundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der freizuhaltenden Flächen (vgl. Ziff. 12 der textlichen Festsetzungen) nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 30 cbm zulässig. Dächer hinaus sind nicht überdachte Schwimmbecken als Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind gegenüber öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 1,5 m zu errichten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (A) festgesetzten Belastungsflächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten.

7.2 Die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Unternehmen der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit (B) festgesetzten Belastungsflächen mit Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch die Befahrbarkeit der Flächen.

7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit (C) festgesetzten Flächen mit einem Geh-/Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) unterirdisch zu belasten.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen aufgrund der Lärmbelastung der Weingartenstraße, der Straße Am Remberg, der Kemminghang und der Meinbergstraße sowie der Planstraße B (in den Einschnitten) für Schlafräume bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen werden. Die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

Raumart	Innenschallpegel
- Schlafräume nachts im Allgemeinen Wohngebiet	30 dB(A)
- Wohnräume tags im Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
- Büroräume, Besprechungsräume, Unterrichtsräume, nichtstörender Gewerbebetrieb, ausgenommen Arbeitsräume, Betriebsräume, Küchenräume und Verkaufsräume, Ausstellungsräume, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 dB(A)
- Arbeitsräume, Großraumbüros	45 dB(A)
- Sonst für Arbeiten, Produktion	50 dB(A)
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	55 dB(A)

8.2 In den mit Raute (◇) gekennzeichneten Bereichen sind schmutzharte Grundrisse erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an den Fassaden zulässig, an denen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Räume auch schallgeschützt realisiert werden, wenn ausreichende Belüftung auch ohne die öffentlich Fenster erfolgt.

8.3 In den mit (◇) gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume an den schallzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie mindestens eine Seite des Gebäudes ohne Schutz-(Schallschutzwand) realisiert wird. Die Schallschutzwand muss die Höhe der zu schützenden angrenzenden Gebäudeseite haben. Sie kann selbstständig sein oder in Kombination mit zwischen den Gebäuden geplanten Garagen realisiert werden.

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

9.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe gepflanzt wird. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit durchwurzelbarem Vegetationsbereich anzulegen. Die Bäume sind mit Rankgerüsten oder mit Einlaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Die in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach den ersten oder zweiten Dachgeschoss seewärts eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzusehen. Die Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 3/4 der Fassadenbreite erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Balkone, Altanen und Terrassen ist nicht zulässig. Eine seitliche Vorsprung ist nicht zulässig. Balkone sind nur überdachte Balkone zulässig. Balkone sind nicht durchgängig/gerade Bauteil muss eingehalten sein.

9.3 Straßenbegrünung
Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Vorschlag) für Baumstandorte) standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen. Der Unterbodenbereich ist mindestens in einer Breite von 1,5 m durchwurzelbar herzustellen. Die Baumstandorte sind durch Bäume, Sträucher und Rankgerüsten dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) sind jeweils zu einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße A, Planstraßen C1 - C5 und Planstraße D) hin orientierten Gebäudefassaden Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 80 cm über der Oberkante des angrenzenden Gehweges, Straßenbegrenzungslinie = 0,3 m) hochgezogen und beidseitig sich maximal 0,6 m erstreckenden Trapezförmigen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenze heranreichen und dann bis 15 cm OK fertiges gestaltes Gelände keine Abstandsflächen aus.

10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 6 und 9 (WA 6 und WA 9.1.) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Kennzeichnung eine 2,0 m breite Fläche (Treppenhäuser Bereich) von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 80 cm über der Oberkante des abschließend fertig gestalten Gelände (Aufschüttungsbereich = 0,3 m) freizuhalten und die darüberliegenden Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für die Grundstücke ein einheitlicher Baustil entwickelt und mit verbaut wird.

10.3 Abweichend von den Festsetzungen 10.1 und 10.2 sind in den mit (◇) gekennzeichneten Bereichen Schallschutzwände mit einer Höhe von maximalen 1,8 m ausnahmsweise zulässig.

§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

11.1 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zum Eigentümer/Bauherren saubere, natürliches Bodenmaterial mit einer Mindestmächtigkeit von 0,3 m aufzutragen.

11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen zugänglicher Art verändert werden. Vorgärten sind definiert als die Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie. Im WA 4 sind maximale Abweichungen bis zu 1,0 m und Aufschüttungen zulässig.

11.4 In den freizuhaltenden Bereichen, im Bauwich sowie außerhalb der überbaubaren Flächen und die Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Herstellens der Erschließungsanlagen befinden. Ausschüttungen sind nicht zulässig. Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungsverhältnisse, Verschiebung, Einatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den Nachbargrundstücken keine Höhenunterschiede entstehen oder wenn gegenüber den Nachbargrundstücken keine Höhenunterschiede entstehen oder wenn, dass die auf Nachbargrundstücken angrenzenden Böschungsflächen durch Anlage von Stützmauern, Absetzbauwerken) ohne Einwirkungen ausgeschlossen werden können. Die Anlagen sind so zu errichten, dass sie dauerhaft standsicher sind und bleiben. Die Anlagen sind so zu errichten, dass sie dauerhaft standsicher sind und bleiben.

Abgrabungen in den Böschungen sowie in diesen Zusammenhang entstehende Stützmauern müssen die in der folgenden Darstellung beispielhaft angegebenen Maßverhältnisse einhalten.

Darüberhinaus sind über den Hauptbaukörper hinausgehende Eingriffe in die Drainagesicht nur zulässig, wenn durch Gutachten der ARGE Tabeg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, garantiert Gegenmaßnahmen ergriffen werden, die sicherstellen, dass auf der Einlassungsgrenzung im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

§ 12 Vom Baugrundzeugnis abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauO NRW)

Die erforderlichen baumbezogenen Abstandsfläche sind auf die Endausbauhöhe des fertigen Gebäudes (Außenkantenmaß + 0,5 m Bodenaufbau) und nicht auf das unfertige Gebäude (Aufbausubstanzmaß) zu bauten.

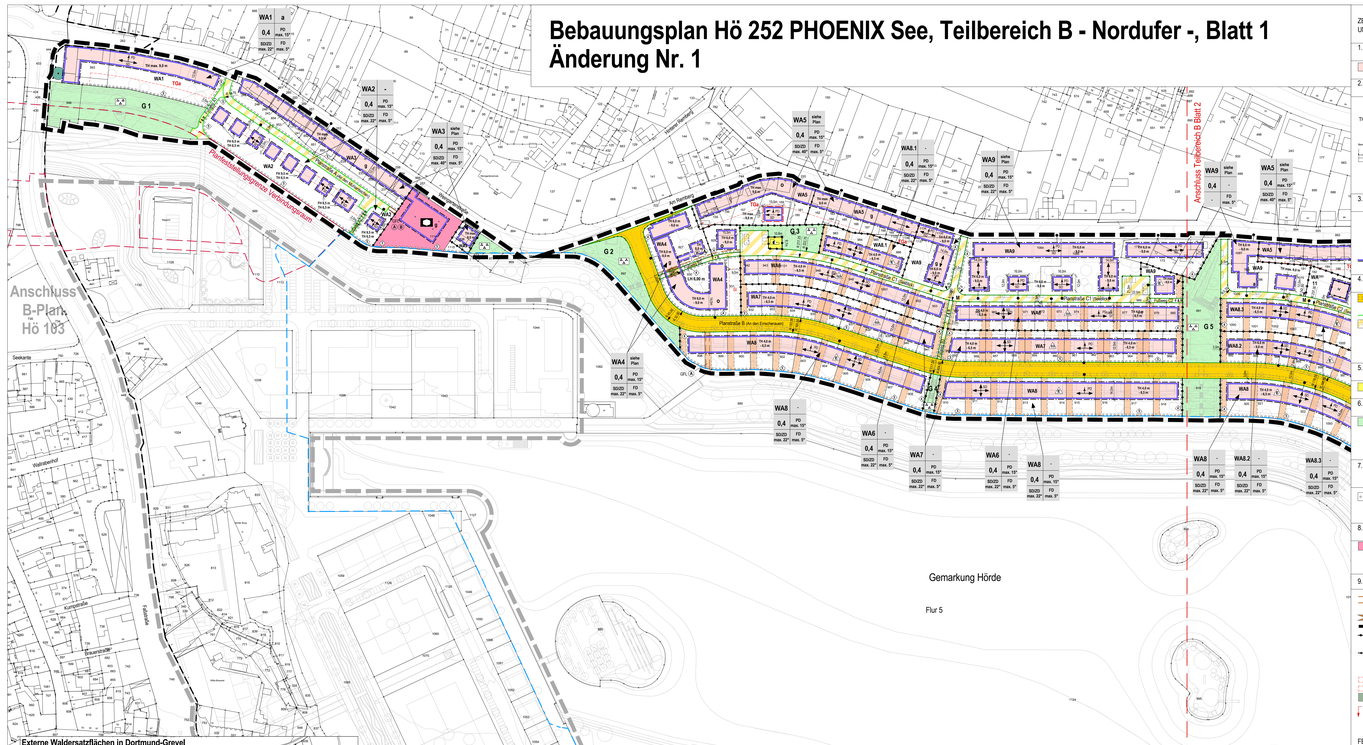
§ 13 Flächen für Wald, externe Waldersatzflche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Als die Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzflche ist in einer Gesamtgröße von 48.130 qm mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstwerk aus der geregelten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der forstlichen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

§ 14 Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

14.1 Die öffentlichen Grünflächen **G 1, G 2, G 3, G 4, G 5, G 6 und G 7** sind gemäß der Entwurfs- und der Ausführungsplanung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ausführungsplanung ist vor Baubeginn mit der Stadt Dortmund, Tiefbauamt, einvernehmlich abzustimmen.

Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B - Nordufer -, Blatt 1 Änderung Nr. 1



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II - III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß) (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
TH 4,5 m - 6,5 m Mindest- und Höchstgrenze der Traufe über der Straßenoberkante (als Beispiel)

Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ggf. § 15 der textlichen Festsetzungen. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des ausgebauten Gehweges oder der Fahrbahnmitte der Maßverhältnisstraße. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

G offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO),
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche
F + R Fuß- und Radweg
M Mischverkehrsfläche
F Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Elektrizität**

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 3 Grünfläche (Nummerierung als Beispiel)
Parkanlage
Parkanlage (öffentlich)
Spielplatz (öffentlich)

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

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

8. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten/ Kindertagesstätte)

9. Sonstige Festsetzungen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
Durchgang mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung (als Beispiel)
104 Fläche für die Anlage einer Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Anlage ausschließlich von Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) - vgl. Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen
- vgl. Ziff. 8.1 - 8.3 der textlichen Festsetzungen

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232))

SD Satteldach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
PD Pultdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
ZD Zeltdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
FD Flachdach, zur Erhebeisenge der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
15°-22° Dachneigung (als Beispiel)
Firstrichtung bei Pult- und Satteldächern
Ausrichtung der Traufe bei Pultdächern: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren "PHOENIX See/Ennigloh"
Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren "Verbindungskanal"
Grenze Teilbereiche Bebauungsplan Hö 252
Gefängnisgrenze angrenzende Bebauungsplanes Hö 103, Ap 118 und Ap 118n
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes / Naturschutzgebiet
Freihaltebereich Breite 3,0 m oder 5,0 m (nachrichtliche zeichnerische Darstellung)
Eine planungsrechtliche Lärm- bzw. Immissionswirkung von anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht begrenzt/zig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Flurgrenze
Höhenlinien
Flurstücksgrenze
Böschungen
Vermessung
Radienbemaßung
Gemarkungsgrenze
Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung / Bauweise
Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe max. Dachneigung
Firstrichtung / max. Dachneigung
Konzept / Gebäude Planung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl III FNA 213-1)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 12 (WA 1 - WA 12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 1, 8.3, 9, 10, 11 und 12 (WA 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 1, 8.3, 9, 10, 11 und 12) nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unzulässig.

1.3 Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 9 (WA 3, WA 9) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.5 Sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 9 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 9 und WA 10 Flächdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.

§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Bautiefenter ist für den Bau von Balkonen und Altanen die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m zulässig. Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 8.2 ist straßenseitig bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altanen bis maximal 1,0 m zulässig.

2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Vollgeschoss eine weitere Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzusehen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig sein. Weitere Einzelheiten zum Rücksprung ist nicht zulässig. Die nicht zurücksprungpflichtige Breite muss ungeteilt sein. Der senkrechte Vorsprung im mittleren bzw. zweiten Geschoss muss mindestens 2/3 der Fassaden-/ Gebäudebreite betragen.

2.3 Die in der Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C2, C3 und D gelegenen Gebäude müssen seewärts eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.

2.4 Abweichend von § 2 Nr 2 sind im gekennzeichneten Bereich WA 12 an dem privaten Gasches Grundstücksende Gebäude mit einer Tiefe von maximal 15,0 m zulässig. Die gewählte Staffelung und die Gebäude-fassade vorzusehenen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überschreitung unzitiefer Einhaltung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Das nicht zurücksprungpflichtige Maß ist ungeteilt.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 10 (WA 9 - 10) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 50,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet 12 (WA 12) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.8 Die Gebäudetiefe darf auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite je Grundstück folgendes Maß nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudetiefe. Dachüberstände und Regenrinnen bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	maximale Gebäudetiefe
- WA 6, WA 7	8,0 m
- WA 8	10,0 m
- WA 8.1 - WA 8.3	10,0 m

Bei Erweitz Zusammenlegung von anderweitig eingetragenen Baugrundstücken mit mindestens zwei Grundstücksbreiten ist eine Tiefe von maximal 15,0 m zulässig. Die Maße sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Ausnahme eine Gebäudetiefe von maximal 16,0 m für das auf diesen Grundstück gelegte Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder katasteramtlich zu einem Grundstück dauerhaft zu verseinen.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 11 sind je Wohngebäude maximal sieben Wohneinheiten und im WA 12 maximal acht Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 6, 7, 8, 8.1, 8.2 und 8.3 (WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zugeordneten Stellplatzflächen nachzuweisen. Hier ist jeweils ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird als Stellplatz angerechnet. In Allgemeinen Wohngebiet 8 (WA 8) sind Garagen und Carports unzulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Wohngrundstücke) am Rennberg, Ackerlesgrundstraße, Meinberg, straßig angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend ist in den an die Straßen Seekante, Fasanitz und Seeberg angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sind in den hierfür speziell festgesetzten Bereichen zulässig. Abweichend hiervon ist unmittelbar angrenzend und parallel zu öffentlichen Garagenzufahrten ggf zusätzlicher Stellplatz je Grundstück zulässig. In den freizuhaltenden Bereichen (vgl. Ziff. 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen) sind keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

4.4 Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen können unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An der Mühlenbrücke) pro Grundstück maximal 2 Stellplätze oder 50 % der Grundstückstiefe für Garagen, stellplätze (keine Carports und Garagen) genutzt werden. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für alle Grundstücke ein einheitliches Maß erstellt und mit einheitlich wird.

Auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße C 1 (Seeblick), Planstraße C 2 (Seehöhe), Planstraße C 3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) können je Grundstück maximal vier Stellplätze (keine Carports und Garagen) errichtet werden.

4.5 Die Anlage von Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiet 4, 9, 10 und 11 (WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. In den WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 11 sind 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

4.6 Die Längsseiten von Garagen und Carports dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

4.7 Garagen müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur einzuhaltenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten.

§ 5 Nebenanlagen

(§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Ja Baugrundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der freizuhaltenden Flächen (vgl. Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen) nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 30 cbm zulässig. Darüber hinaus sind nicht überbaubaren Schwerhinderten als Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind gestalten gleichartigen Gebäuden mit einem Abstand von 1,5 m zu errichten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit **G F** festgesetzten Belastungsflächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten.

7.2 Die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Unternehmen der Telekommunikationsdienste haben das Recht, die mit **B** festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten.

7.3 Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **C** festgesetzten Flächen mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) unterirdisch zu belasten.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei der Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen aufgrund der Lärmbelastung der Weingartenstraße, der Straße Am Rennberg, der Kohlesenderstraße und der Wambergstraße sowie der Planstraße B (An der Mühlenbrücke) von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zur Lärmminderung getroffen werden. Die nachfolgend aufgeführten innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden:

Räume	Innenschallpegel
- Schlafräume nachts im Allgemeinen Wohngebiet	30 dB(A)
- Wohnräume tags im Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
- Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, »schalldämpfige Einzelbüros, wissenschaftliches Arbeitsräume, Bibliotheken, Hörsäle und Vortragsräume, Arztpraxen, Gruppenräume, Kirchen, Ausn	40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

8.2 In den mit **L** gekennzeichneten Bereichen sind klimatisierende Einrichtungen erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an den Fassaden zulässig, an denen die Immissionsrichtwerte nachts um 10 dB(A) und tags um 5 dB(A) unterschritten werden. Räume auch schallgeschützt realisiert werden, wenn die Räume nicht zu öffentlich Fenster erhalten.

8.3 In den mit **L** gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume an die schallgeschützten Gebäudeseiten zu zuteilen, wenn in Abhängigkeit einer Stelle des Gebäudes andere Schallschutz (Schallschutzwand) realisiert wird. Die Schallschutzwand muss die Höhe der zu schützenden angrenzenden Gebäudeseite haben. Sie kann ersatzweise durch eine in Kombination mit zwischen den Gebäuden gelagerten Garagen realisiert werden.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

9.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfangsmaß von 16-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe gepflanzt wird. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße von 6 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Gesamtanlage verteilt anzuordnen. Die Bäume sind mit Rücksicht auf die Einbauten von Gräben und Anlagen flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist kontinuierlich und dauerhaft zu erhalten.

9.2 In den mit **G** gekennzeichneten Pflanzgebiet sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens mittelkronige Laubbäume mit einer Mindestpflanzgröße von 0,5 m, sowie mit einer Wuchshöhe von maximal 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 In den mit **P** gekennzeichneten Pflanzgebiet sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens mittelkronige Laubbäume mit einer Mindestpflanzgröße von 0,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von maximal 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die mit **G** und **P** gekennzeichneten Pflanzgebiete gilt, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m betragen muss. Lagt der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schnittfläche in einem Geländesprung/Hohl, ist als Bezugspunkt die zugewandte Böschungsoberkante maßgeblich. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.

9.4 In den mit **G** gekennzeichneten Pflanzgebiet sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens mittelkronige Laubbäume mit einer Mindestpflanzgröße von 0,5 m, sowie mit einer Wuchshöhe von maximal 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In den mit **P** gekennzeichneten Pflanzgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 50,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Von den mit **F** und **P** gekennzeichneten Festsetzungen ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen zu den privaten Garagen, Carports, Stellplätzen und den Hauseingängen.

9.5 Straßenbepflanzung
Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Anordnung für Baumstandort geringfügig variierbar) großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Der Umweltbericht ist zu beachten. Die Baumstandorte sind mit einem Mindestabstand von 12,0 m zueinander anzuordnen. Die Bäume, zu Beurt ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße von 6 m² anzulegen. Die Bäume sind mit Rücksicht auf die Einbauten von Gräben und Anlagen flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist kontinuierlich und dauerhaft zu erhalten.

§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 6,0 m breite Fläche ("freizuhaltende Bereich") von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 80 cm über der Oberkante des ausgebauten fertiggestellten Gehweg-Endausbaukniveaus + 0,5 m) freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m in die freizuhaltenden Bereichen und über bis 15 cm (W fertig gestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.

10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 6 und 8.1 (WA 6 und WA 8.1) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ("freizuhaltende Bereich") von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 80 cm über der Oberkante des ausgebauten fertig gestellten Gehweg-Endausbaukniveaus + 0,5 m) freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m in die freizuhaltenden Bereichen und über bis 15 cm (W fertiggestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.

10.3 Abweichend von der Festsetzungen 10.1 und 10.2 sind in den mit **G** gekennzeichneten Bereichen (**G**) Schmalbauten mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m ausnahmsweise zulässig.

§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

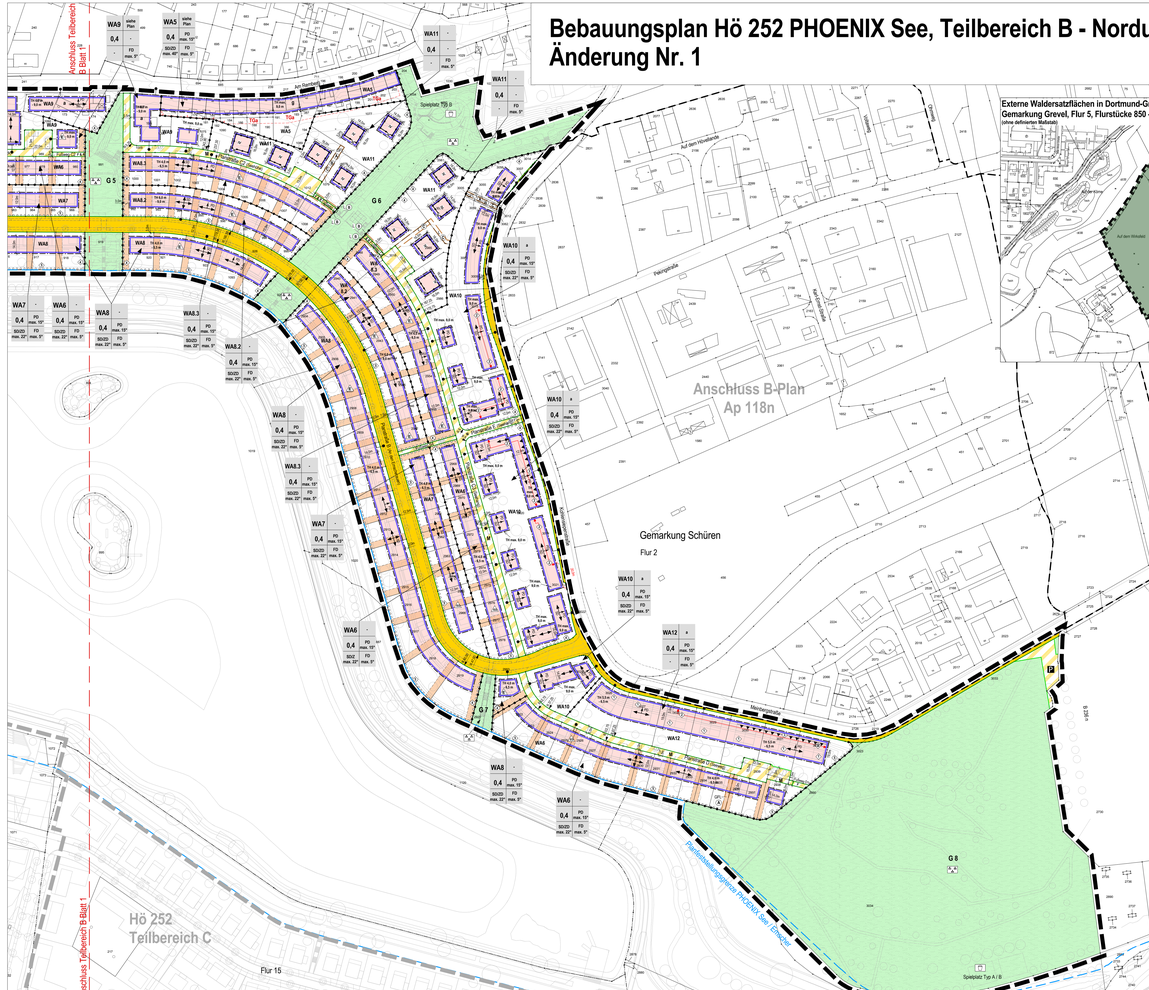
11.1 Untere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer/Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von 0,5 m aufzutragen.

11.3 Die ungegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind deshalb als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Im WA 4 und hiervon abweichend Stützmauern bis 1,5 m und Aufschüttungen zulässig.

11.4 In den freizuhaltenden Bereichen, im Bauraum sowie außerhalb der überbaubaren Flächen und die Bauflucht zu dem Zu zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Inkrafttretens des Bebauungsplanes befinden, sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe in die Böschungen Ordnebezug der Neigungswinkel, Verschiebung, Erweiterung, Ersatz durch Stützmauern sind nur zulässig, wenn gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegenwärtigen Geländeverhältnisse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) nicht verändert werden. Stützmauern sind zulässig, wenn gegenüber den

Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B - Nordufer -, Blatt 2 Änderung Nr. 1


Anschluss Teilbereich A Blatt 1
Anschluss Teilbereich B Blatt 1
Anschluss B-Plan Ap 118n
Gemarkung Schüren
Flur 2
Hö 252 Teilbereich C
Flur 15
Geltungsbereich B-Plan Ap 118
Externe Waldersatzflächen in Dortmund-Grevel
Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstücke 850 - teilw., 447 - teilw., 184 - teilw.
(ohne Maßstab/ohne Rahmen)
Speelpad TG 8
Speelpad Tip A / B
Am Buchholz
Auf dem Windrad
Im Bruche
Am Hirtenbusch
Im Bruche
Auf dem Schüren
Im Bruche
Am Hirtenbusch
Auf dem Schüren
Im Bruche
Am Hirtenbusch
Auf dem Schüren
Im Bruche
Am Hirtenbusch

Gestaltungsregeln für die Wohnbebauung am PHOENIX See

Teilbereich B | Wohnen am Südhang

PHOENIX See 21

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

PHOENIX See
Entwicklungsgesellschaft mbH
Barcelonaweg 14
44269 Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Burgwall 14
44135 Dortmund

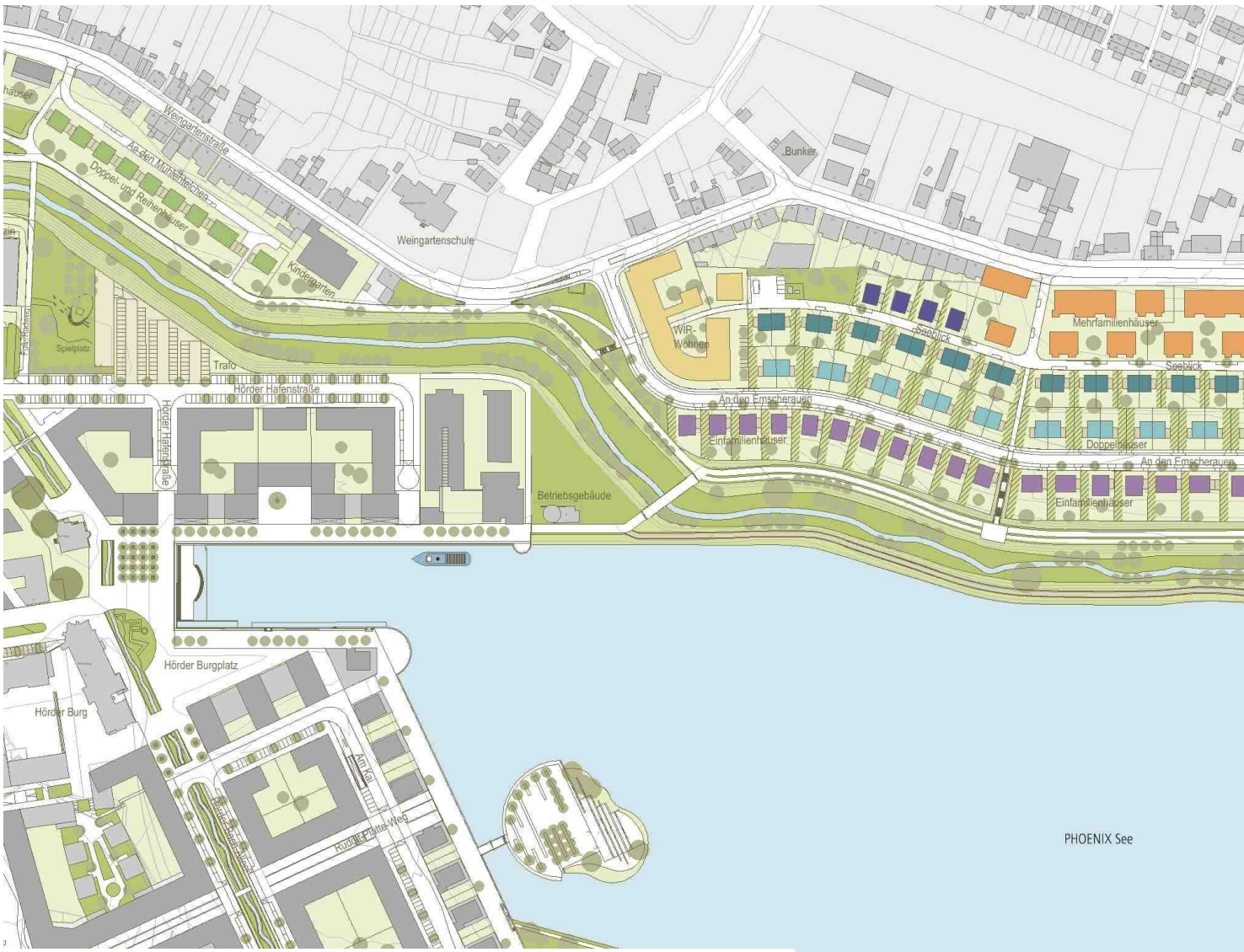
pp a | s
pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

20. September 2013

Inhalt

Übersichtsplan Gebäudetypen	4
Gebäudetyp A - Einfamilienhaus	6
Gebäudetyp B 1 - Einfamilienhaus	8
Gebäudetyp B 2 - Einfamilienhaus	10
Gebäudetyp B 3 - Einfamilienhaus	12
Gebäudetyp C 1 - Doppelhaus / (Einfamilienhaus)	14
Gebäudetyp C 2 - Doppelhaus / (Einfamilienhaus)	16
Gebäudetyp D - Hausgruppe / Doppelhaus	18
Gebäudetyp E - Mehrgenerationenwohnen	20
Gebäudetyp F - Mehrfamilienhaus	22
Gebäudetyp G - Stadtvilla	24
Gebäudetyp H - Terrassenhaus	26

Gebäudetypen und Freizuhaltende Bereiche



Gebäudetypen am Südhang | Teilbereich B

Freizuhaltender Bereich

			Traufhöhe min | max	Gebäudetiefe max	Gebäudebreite max	freizuhaltender Bereich
Typ A	Einfamilienhaus		4,00 m | 6,50 m	14,00 m	12,00 m	5,00 m
Typ B 1	Einfamilienhaus		6,00 m | 9,00 m	12,00 m	10,00 m	5,00 m
Typ B 2	Einfamilienhaus		4,00 m | 6,50 m	12,00 m	10,00 m	5,00 m
Typ B 3	Einfamilienhaus		4,00 m | 6,50 m	12,00 m	10,00 m	3,00 m
Typ C 1	Doppelhaus / (EFH)		4,00 m | 6,50 m	12,00 m	16,00 m	5,00 m
Typ C 2	Doppelhaus / (EFH)		4,00 m | 6,50 m	12,00 m	16,00 m	3,00 m
Typ D	Hausgruppe / Doppelhaus		TH max. 6,50m FH max. 9,50m	12,00 m	20,00 m	
Typ E	Mehrgenerationenwohnen		6,00 m | 9,00 m	12,00 m		
Typ F	Mehrfamilienhaus		6,00 m | 9,00 m	12,00 m	30,00 m	
Typ G	Stadtvilla		max. 4 Geschosse (4. Geschoss ist Staffelgeschoss)	14 bzw. 16 m	14 bzw. 16 m	
Typ H	Terrassenhaus		5,50 m | 6,50 m	19,00 m	20,00 m	

Steinkühlerweg
Freie-Vogel-Straße
Am Remberg
Stadtvillen
Seehöhe
Einfamilienhäuser
Einfamilienhäuser
Fuß- und Radweg
Fischer
Stadtvillen
Mehr-Familien-Häuser
Seehang
Kohlensiepenstraße
Am Fischerweg
Einfamilienhäuser
Seehang
Doppelhäuser
Mehr-Familien-Häuser
Meinbergstraße
Terrassenhäuser
Sneweg
Doppelhäuser
MFH

Wohnquartier Südhang
Baureihe 1
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 8

Gebäudetyp A

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise
- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten oder zum darunter liegenden Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m; das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 5,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der seeseitigen Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 4,00 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit unter 75 m² wird 1 weiterer Stellplatz, für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit größer als 75 m² werden 2 weitere Stellplätze erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist vor dem Wohnhaus innerhalb der Vorgartenfläche, parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt möglich

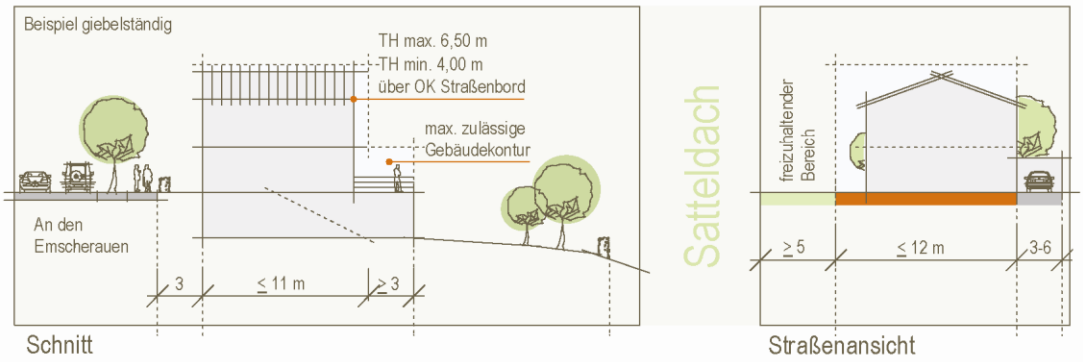
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

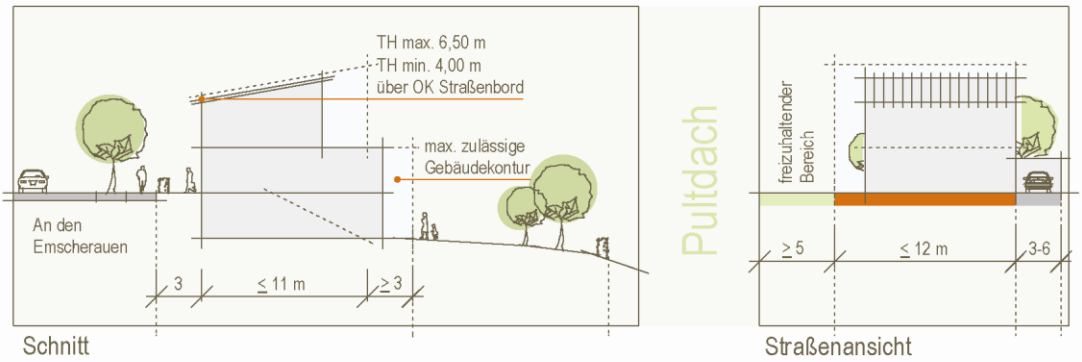
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

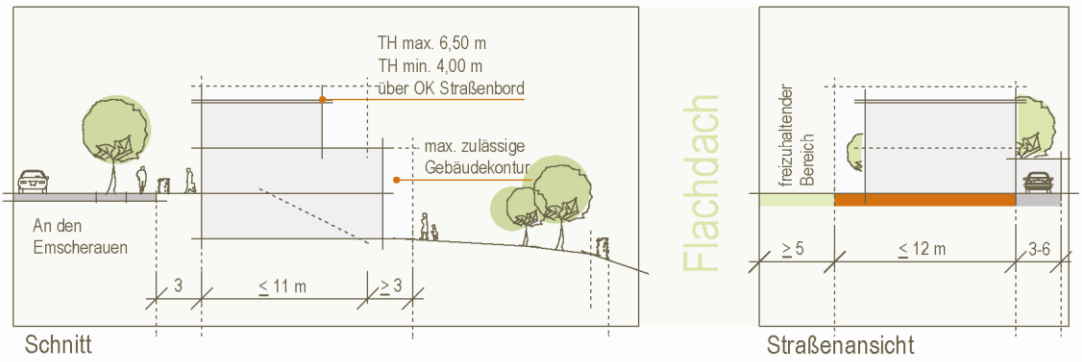
Gebäudetyp A | Einfamilienhaus



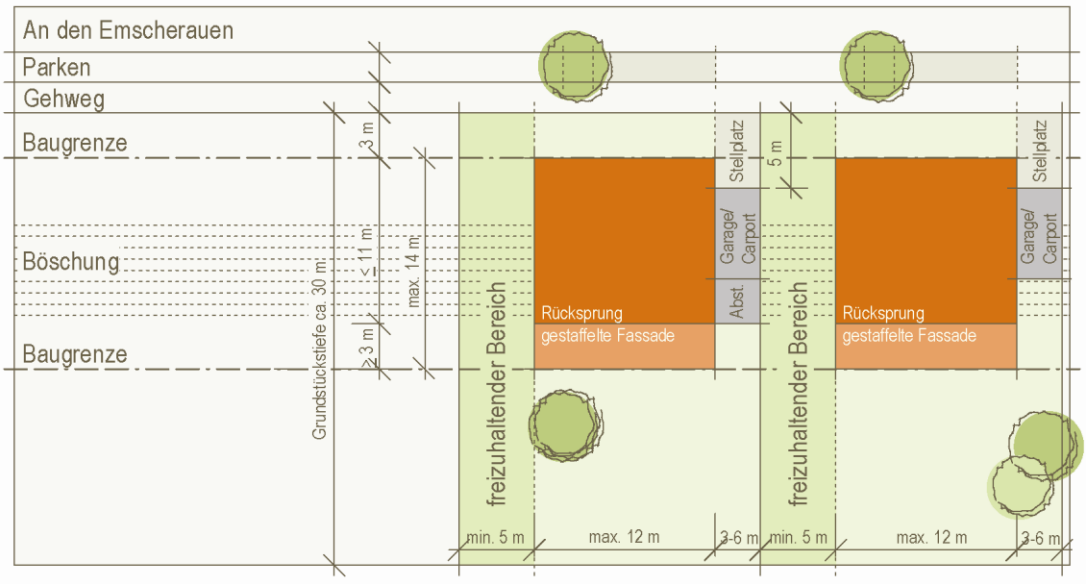
Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 2
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 8.2

Gebäudetyp B 1

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise
- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten oder zum darunter liegenden Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m; das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 5,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 6,00 m bis maximal 9,00 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit wird 1 weiterer Stellplatz erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist vor dem Wohnhaus innerhalb der Vorgartenfläche, parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt möglich

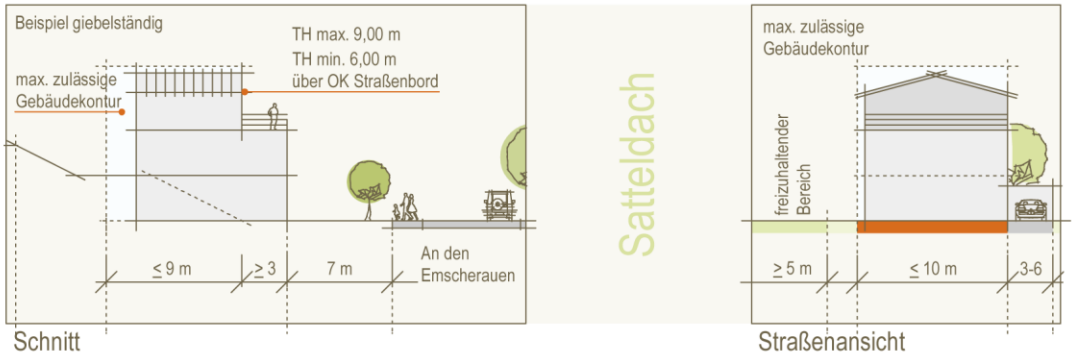
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, seitlich und rückwärtig: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

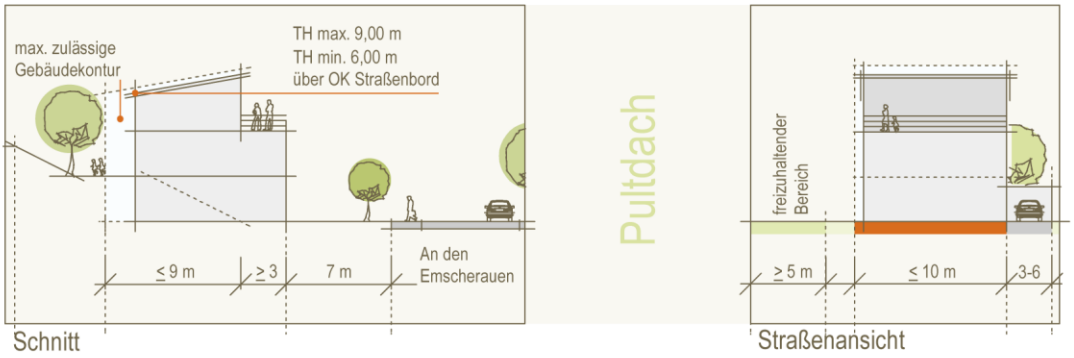
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

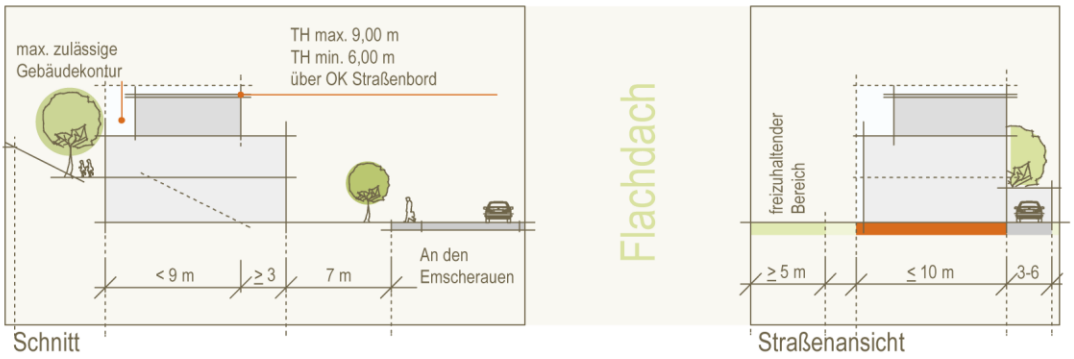
Gebäudetyp B 1 | Einfamilienhaus



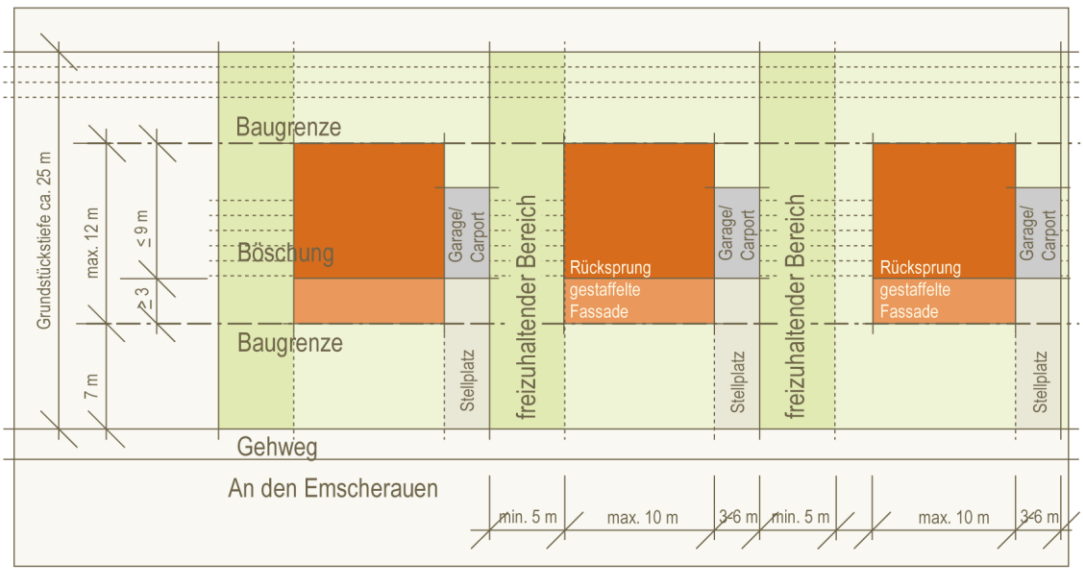
Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 3
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 8.3

Gebäudetyp B 2

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise
- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten oder zum darunter liegenden Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m; das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 5,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der seeseitigen Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 4,00 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit wird 1 weiterer Stellplatz erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist vor dem Wohnhaus innerhalb der Vorgartenfläche, parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt möglich

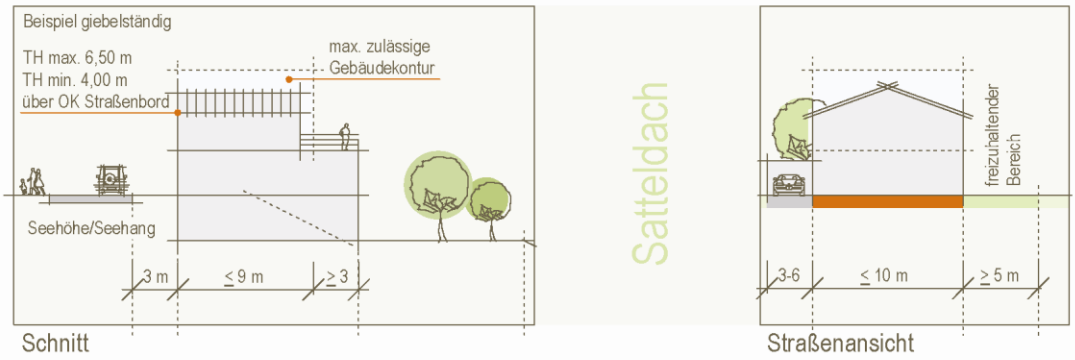
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

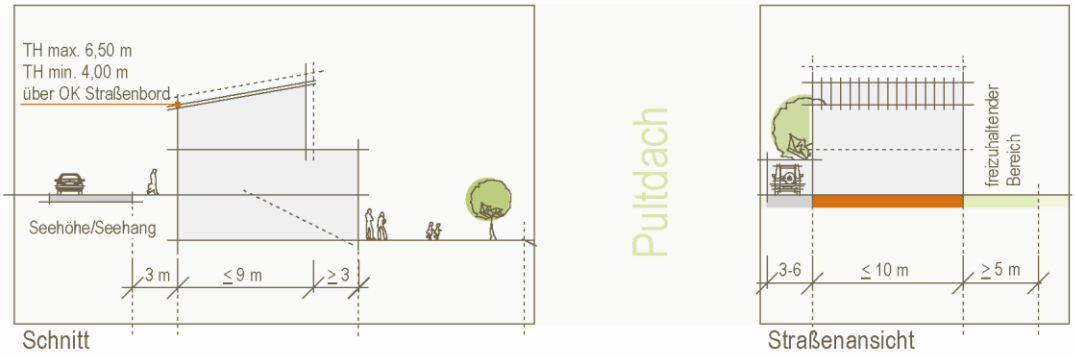
Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

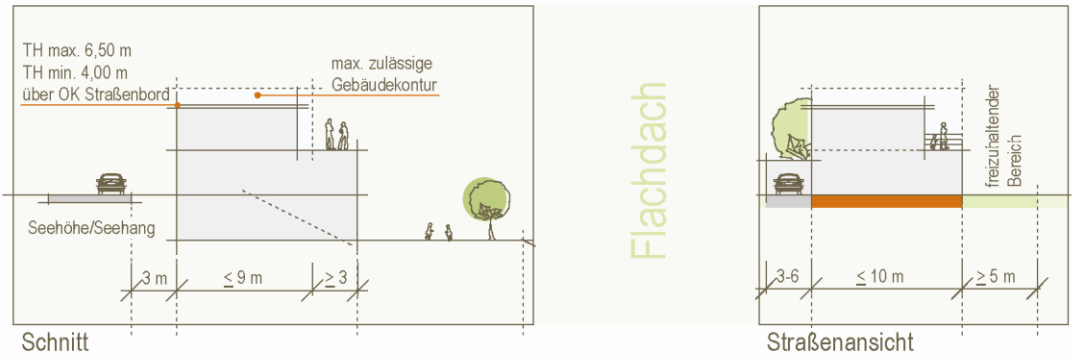
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

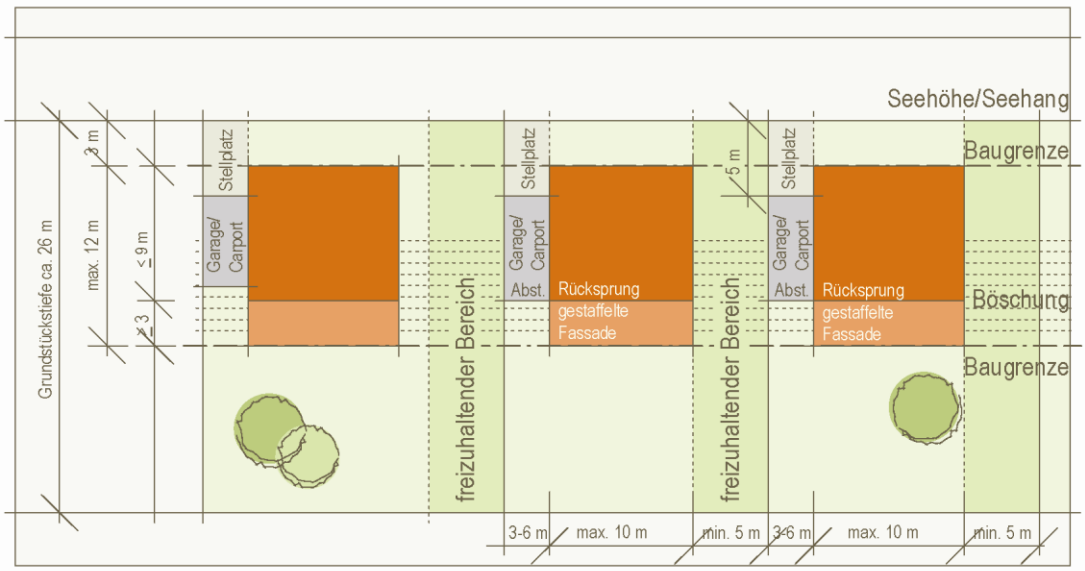
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp B 2 | Einfamilienhaus









M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 4
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 8.1

Gebäudetyp B 3

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise
- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 3,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der rückwärtigen Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 4,00 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit wird 1 weiterer Stellplatz erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist vor dem Wohnhaus innerhalb der Vorgartenfläche, parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt möglich

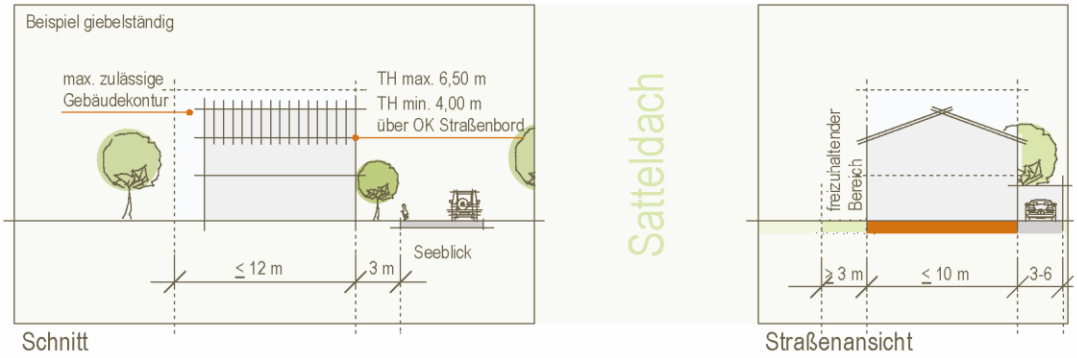
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

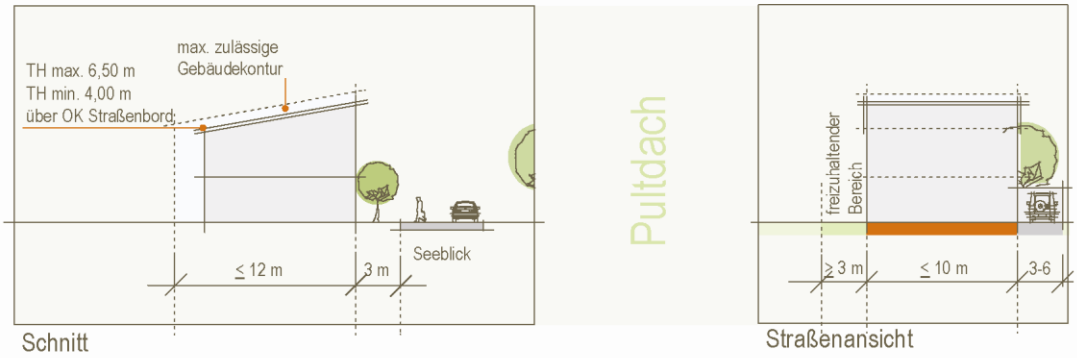
Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m
- seitlich und rückwärtig ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

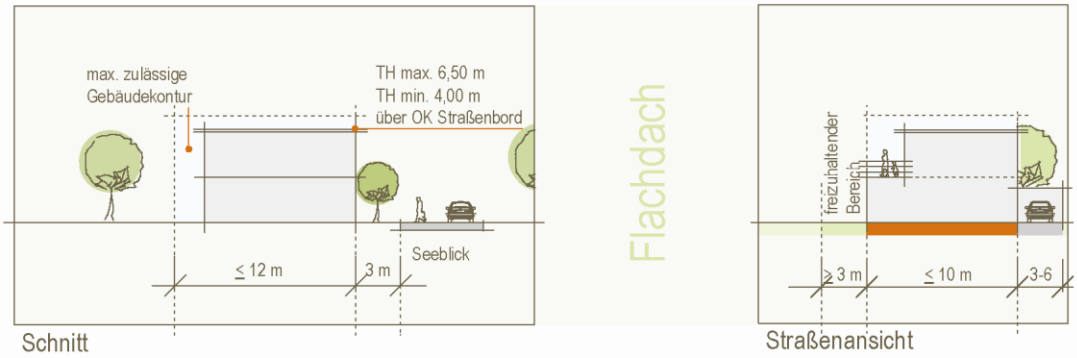
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

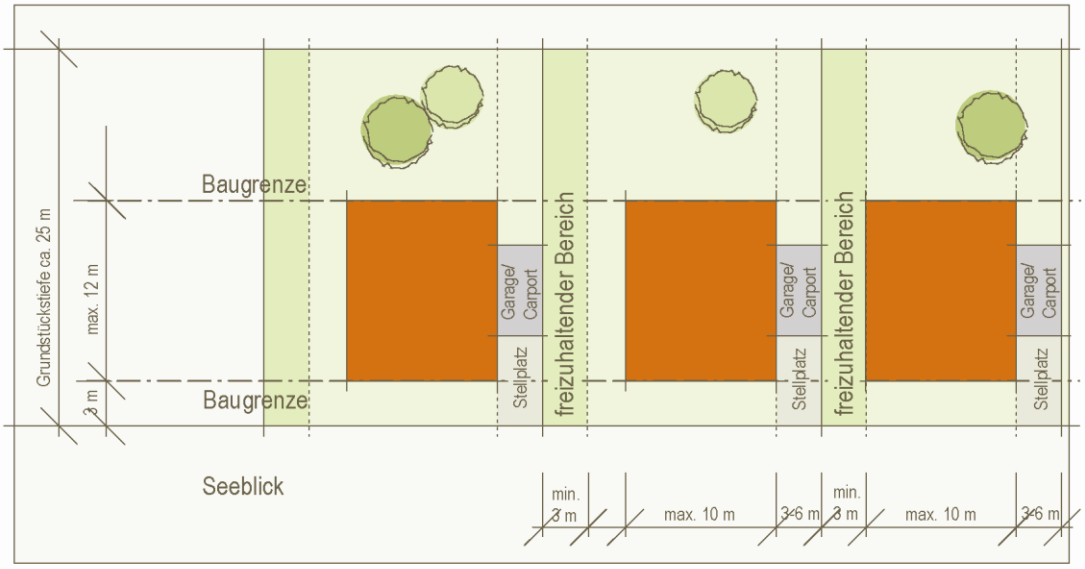
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp B 3 | Einfamilienhaus









M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 2
Doppelhaus / (Einfamilienhaus)
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 7

Gebäudetyp C 1

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte)

Bauweise
- Doppelhaus oder Einzelhaus in offener Bauweise
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 5,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 4,00 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)
- Materialien und Farben von zusammengehörigen Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit wird 1 weiterer Stellplatz erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet

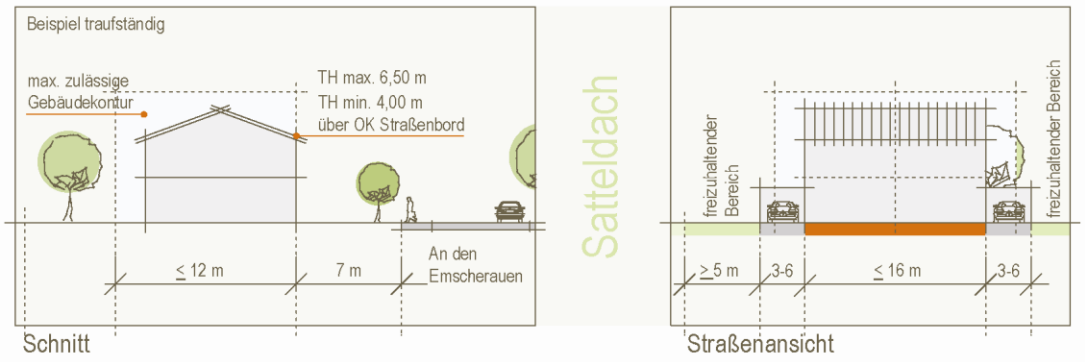
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

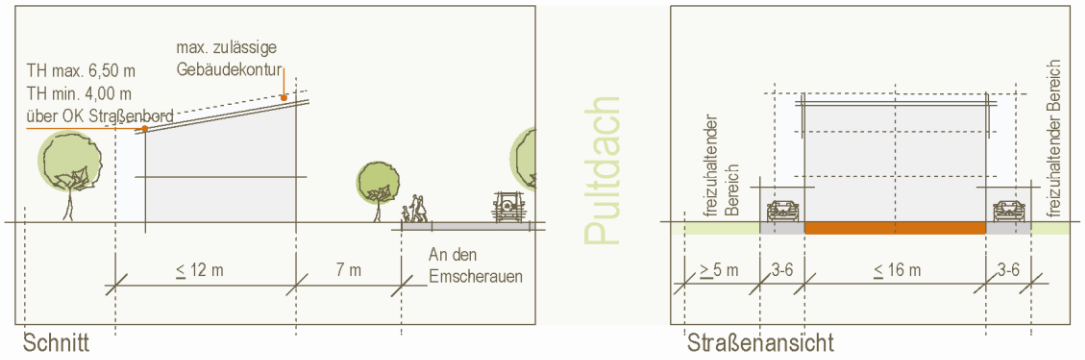
Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, seitlich und rückwärtig: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

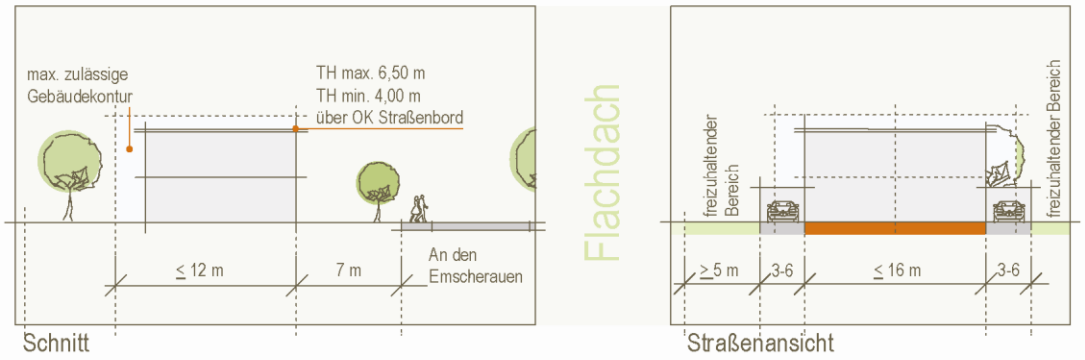
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

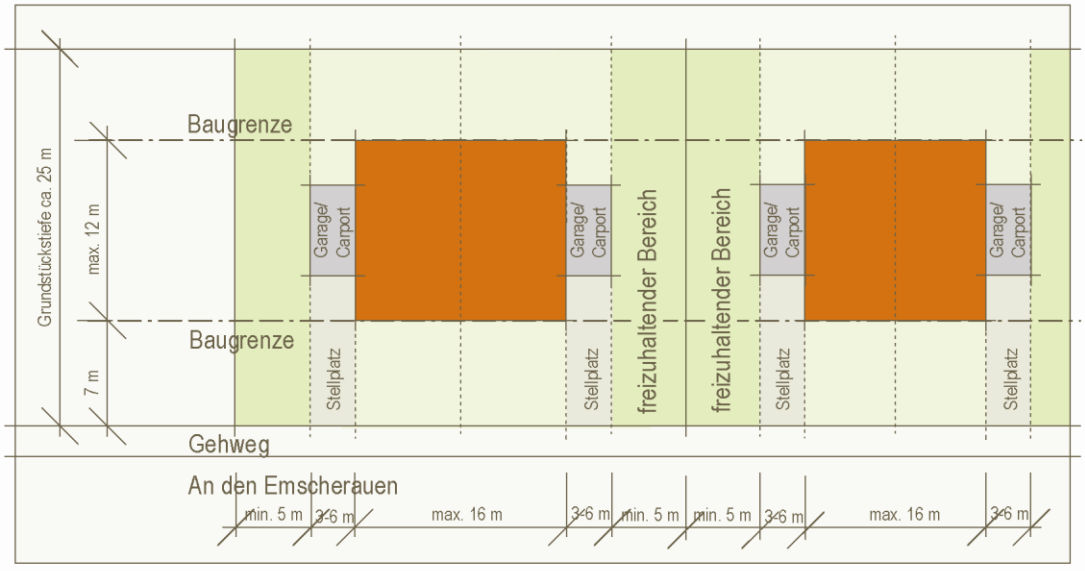
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp C 1 | Doppelhaus / (Einfamilienhaus)









M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 3
Doppelhaus / (Einfamilienhaus)
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 6

Gebäudetyp C 2

Nutzung
- maximal 2 Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte)

Bauweise
- Doppelhaus oder Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten oder zum darunter liegenden Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m; das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer vorgegebenen Fläche ein mindestens 3,00 m breiter Sichtkorridor (s. Übersichtsplan S. 4) von Bebauung freizuhalten
- Bepflanzungen im freizuhaltenden Bereich sind, mit Ausnahme der seeseitigen Grundstückseinfriedung, höchstens 1,00 m hoch (Endhöhe)

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- Satteldächer sind trauf- oder giebelständig, Pultdächer sind traufständig und öffnen sich mit dem First zum See
- Traufhöhe mindestens 4,00 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)
- Materialien und Farben von zusammengehörigen Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen

Stellplätze / Garagen / Carports
- für die Hauptwohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport o. nicht überdachter Stellplatz)
- für eine zweite abgeschlossene Wohneinheit wird 1 weiterer Stellplatz erforderlich
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in der bebaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich; die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist vor dem Wohnhaus innerhalb der Vorgartenfläche, parallel und unmittelbar angrenzend an die Garagenzufahrt möglich

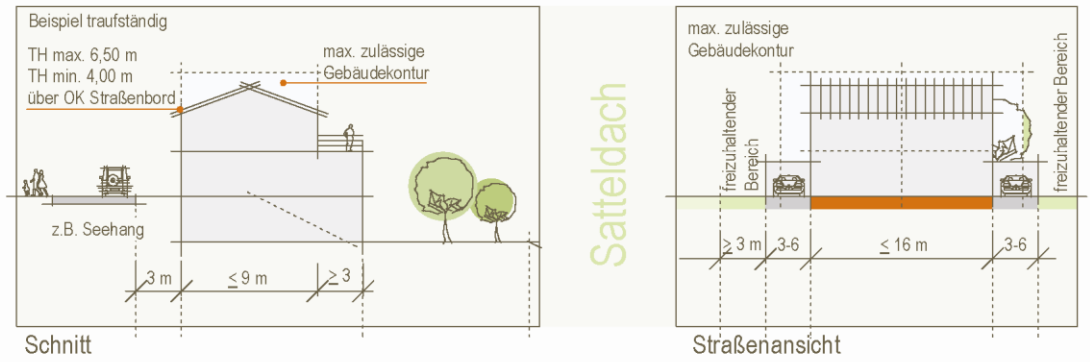
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

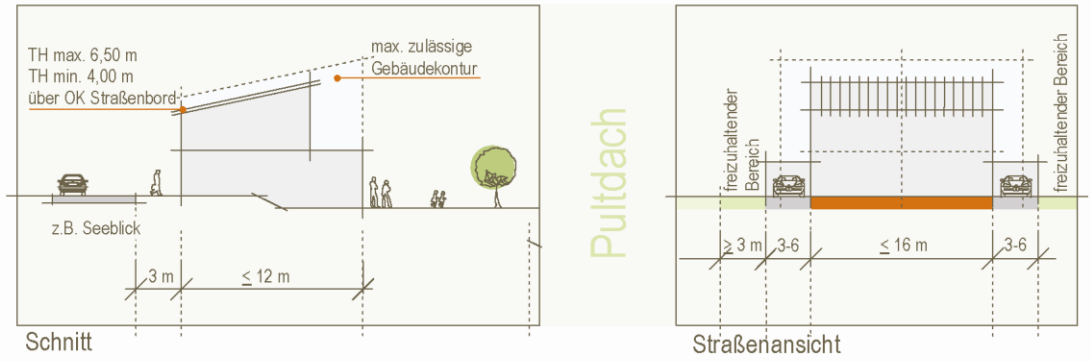
Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

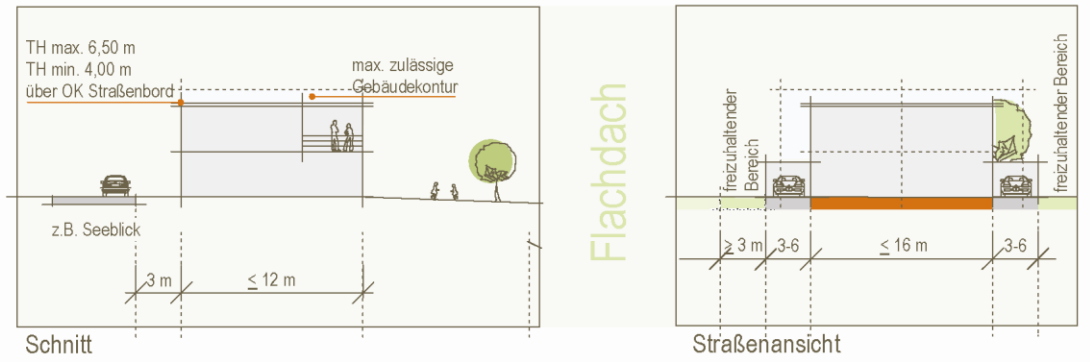
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

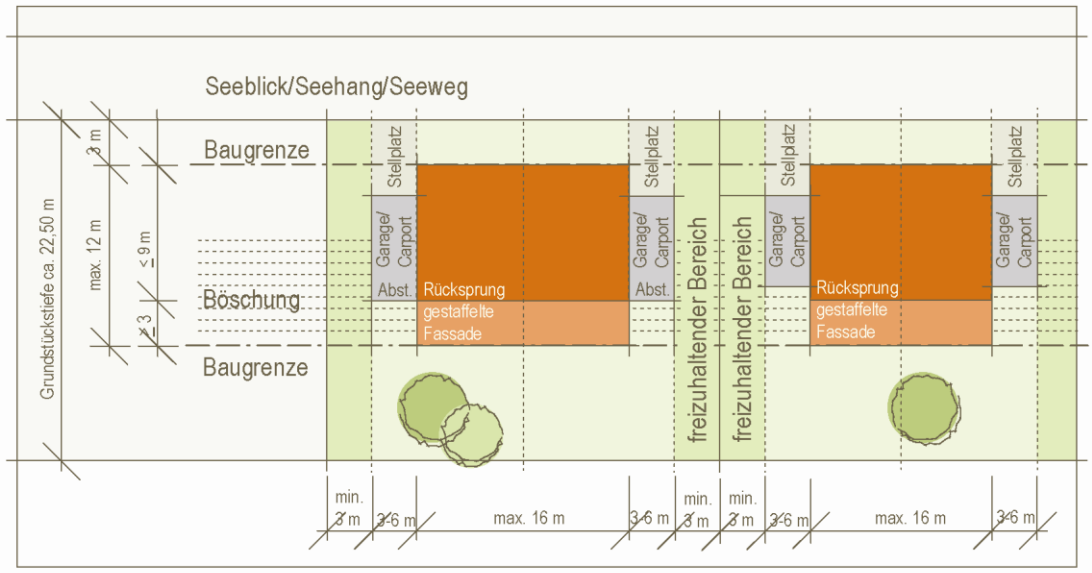
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp C 2 | Doppelhaus / (Einfamilienhaus)









M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
An den Mühlenteichen
Hausgruppe / Doppelhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 2

Gebäudetyp D

Nutzung
- maximal 1 Wohneinheit pro Hausgruppen- oder Doppelhauseinheit

Bauweise
- offene Bauweise

Dächer
- zulässige Dachformen:
  - Satteldach / Zeltdach
  - oder Pultdach
  - oder Flachdach
- Traufhöhe max. 6,50 m und Firsthöhe max. 9,50 m; Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)
- Materialien und Farben von zusammengehörigen Doppelhaushälften oder Wohneinheiten einer Hausgruppe sind aufeinander abzustimmen

Stellplätze / Garagen / Carports
- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen
- 1 weiterer nicht überdachter Stellplatz ist je Wohneinheit innerhalb der Vorgartenfläche möglich

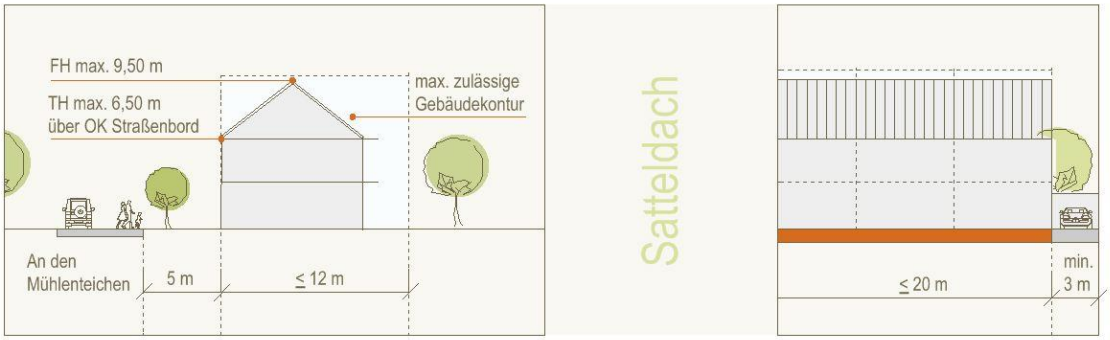
Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 30 cbm Rauminhalt je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen aufgestellt werden

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; Hecken sind maximal 1,80 m und Zäune maximal 1,00 m hoch

Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

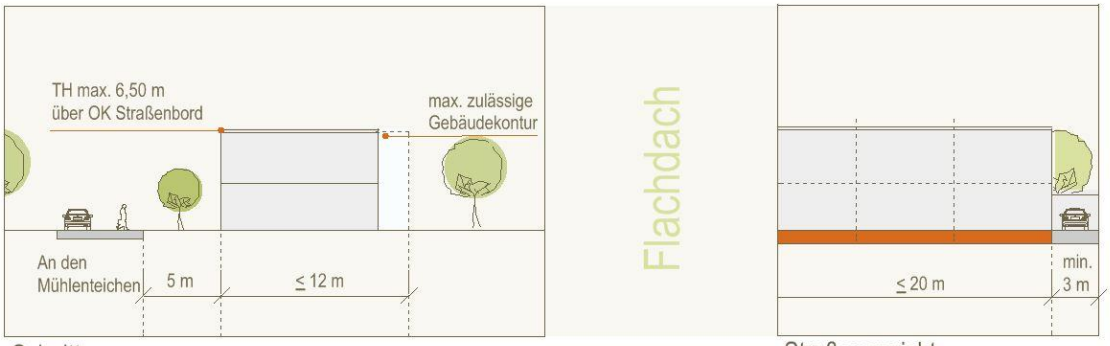
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp D | Hausgruppe / Doppelhaus

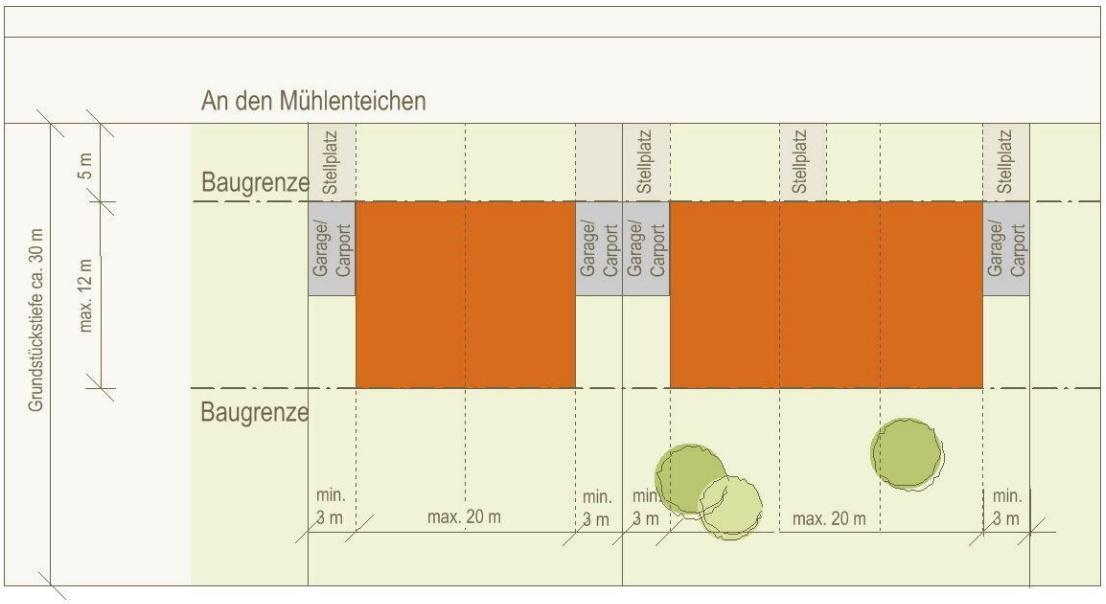


Schnitt | Straßenansicht

Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Am Remberg Ecke An den Emscherauen
Mehrfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 4

Gebäudetyp E

Nutzung
- Wohneinheiten unterschiedlicher Größe

Bauweise
- Mehrfamilienhaus / Mehrgenerationenwohnen
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m; beim Gebäudeteil am Remberg orientiert sich die Staffelung zum Innenhof, bei allen anderen Gebäudeteilen zur vom Innenhof abgewandten Seite

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- und giebelständig
- Traufhöhe mindestens 6,00 m bis maximal 9,00 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

Stellplätze / Garagen / Carports
- je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich (Tiefgarage, Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- seeseitig aus dem Gelände aufsteigende Tiefgaragenwände werden entweder mit Naturstein verblendet oder mit einer Böschung eingegrünt
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz ist zur Gliederung ein Laubbaum zu pflanzen

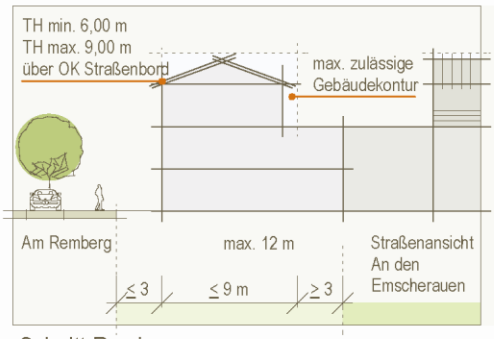
Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m

Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

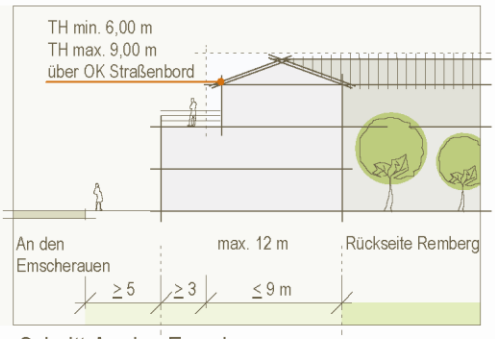
Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp E | Mehrfamilienhaus

Satteldach

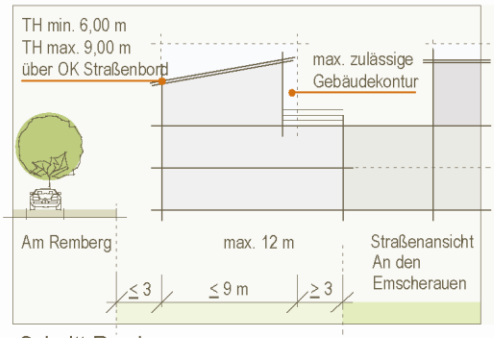


Schnitt Remberg

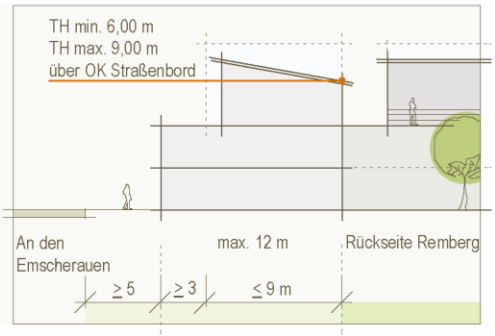


Schnitt An den Emscherauen

Pultdach

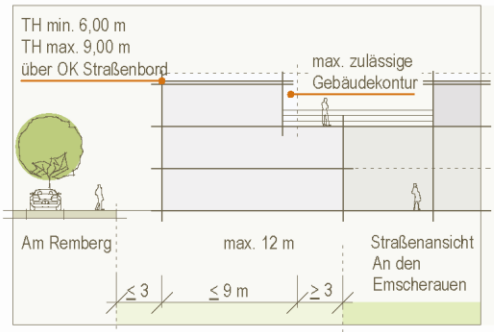


Schnitt Remberg

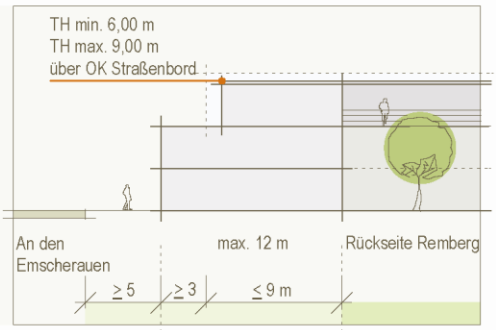


Schnitt An den Emscherauen

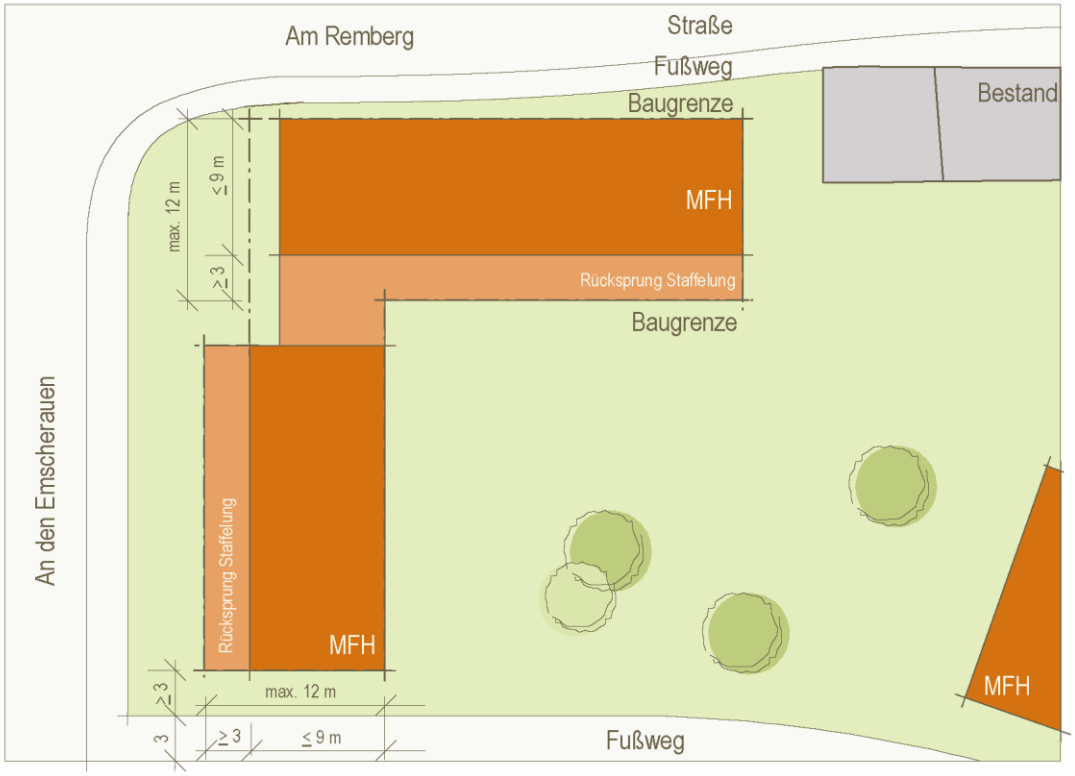
Flachdach



Schnitt Remberg



Schnitt An den Emscherauen



M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Am Remberg / Kohlensiepenstraße
Mehrfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 9 und 10

Gebäudetyp F

Nutzung
- Wohneinheiten unterschiedlicher Größe

Bauweise
- Mehrfamilienhaus

Baufeld 1 (BF 1)
- traufständige Bebauung
- hat das Wohngebäude seeseitig drei bzw. vier Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite, mindestens jedoch über 2/3 der Gebäudebreite, eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m

Baufeld 2 (BF 2)
- Mehrfamilienhaus als Anbau an Gebäude in Baufeld 1 oder freistehend
- trauf- oder giebelständige Bebauung
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin über die Gebäudebreite eine horizontale Staffelung in der Fassade zum obersten Geschoss vorzunehmen, die Tiefe des Rücksprungs beträgt mindestens 3,00 m

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig (s. oben)
- Traufhöhe mindestens 6,00 m bis maximal 9,00 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

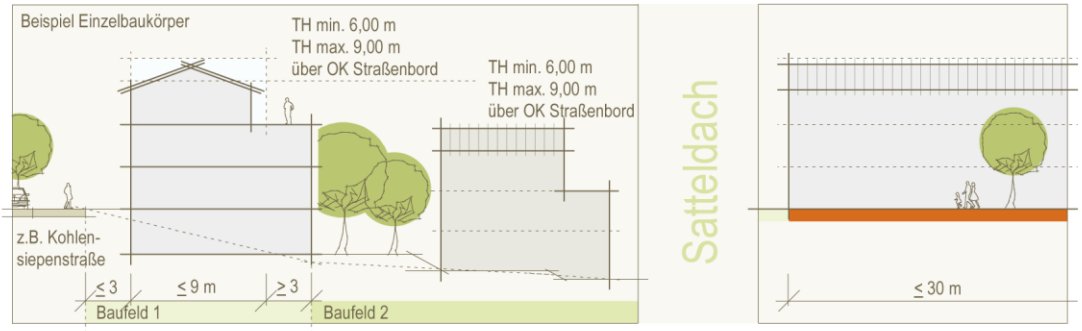
Stellplätze / Garagen / Carports
- pro Wohneinheit sind in Baufeld 1 je 1,5 Stellplätze und in Baufeld 2 je 2 Stellplätze erforderlich (Tiefgarage, Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- seeseitig aus dem Gelände aufsteigende Tiefgaragenwände werden entweder mit Naturstein verblendet oder mit einer Böschung eingegrünt
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz ist zur Gliederung ein Laubbaum zu pflanzen

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m

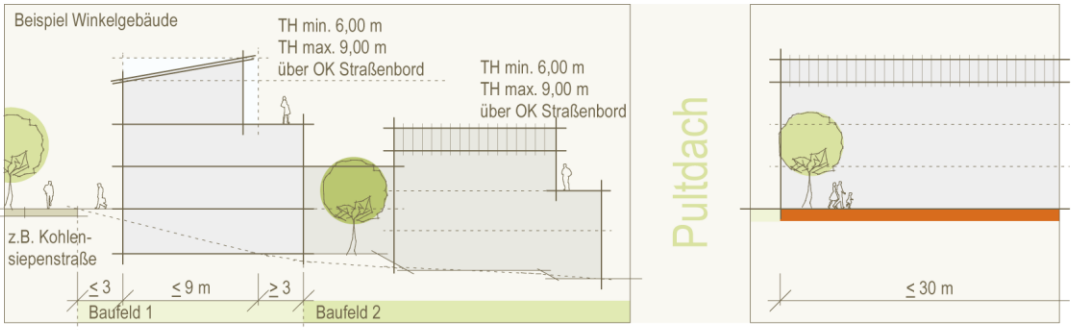
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

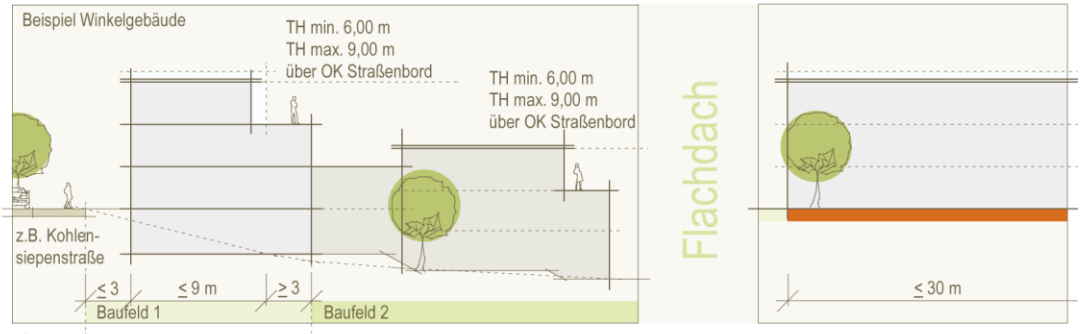
Gebäudetyp F | Mehrfamilienhaus



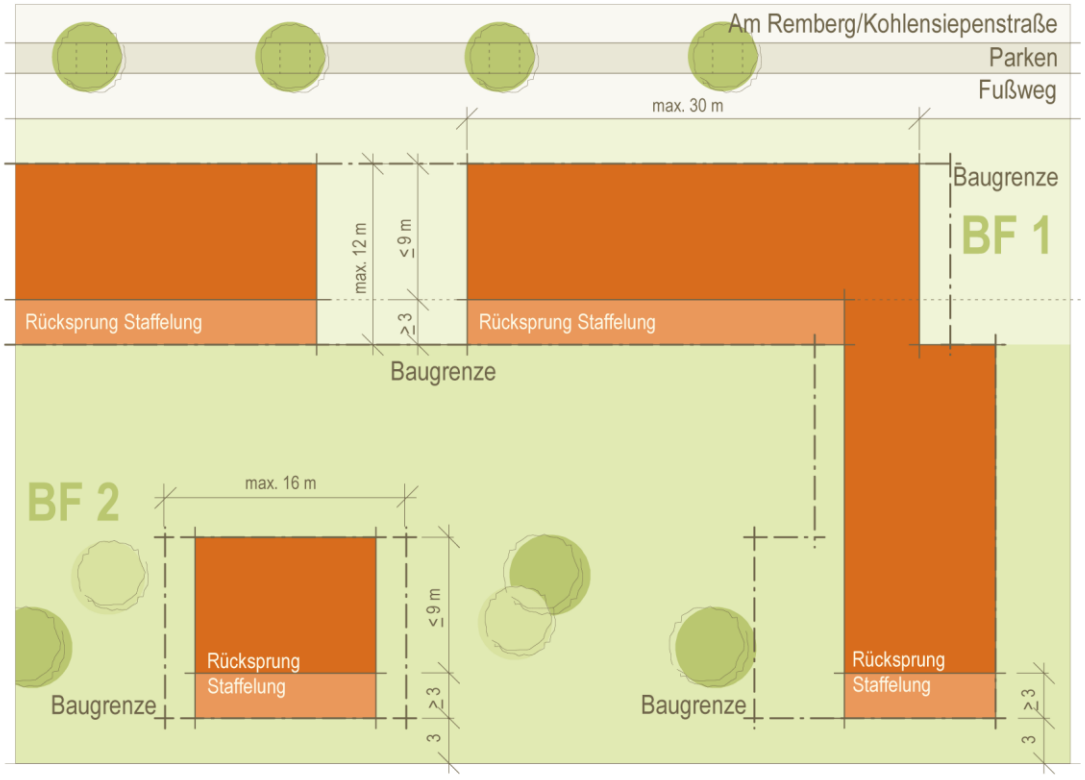
Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht

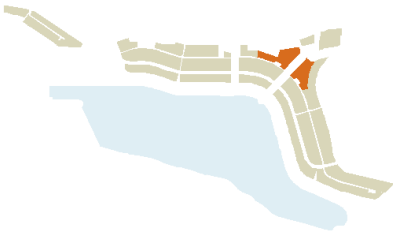


M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Baureihe 4
Stadtvilla
B-Plan Hö 252 Teilbereich B WA 11



Gebäudetyp G

Nutzung
- die kleineren Stadtvillen mit einer maximalen Größe von 14,00 x 16,00 m umfassen maximal 5 Wohneinheiten; die größeren Stadtvillen mit einer maximalen Größe von 16,00 x 16,00 m umfassen maximal 7 Wohneinheiten

Bauweise
- Stadtvilla, offene Bauweise
- das Wohngebäude umfasst maximal 4 Geschosse, das 4. Geschoss ist mit einem Rücksprung zum obersten Geschoss auf allen Gebäudeseiten auszubilden ist; ein darüber hinaus gehendes Geschoss ist nicht zulässig
- der zur Seeseite orientierte Rücksprung beträgt mindestens 3,00 m, alle anderen Rücksprünge mindestens 1,50 m

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 22°
  - oder Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen seeseitig max. 1,20 m und zu allen anderen Seiten max. 0,6 m
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

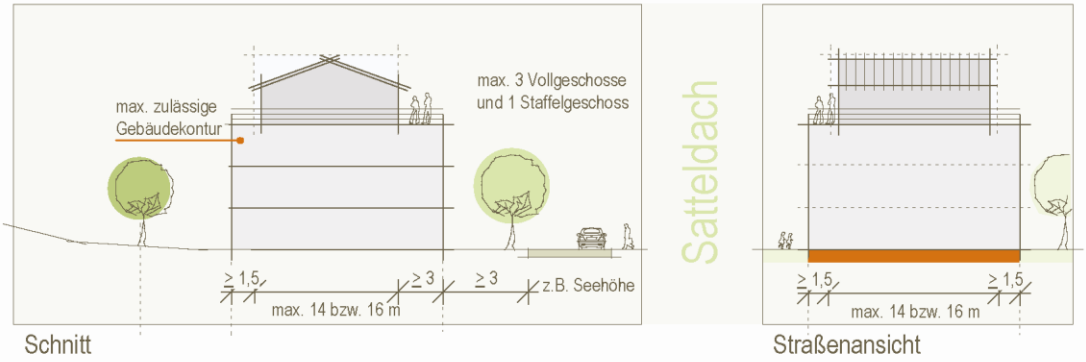
Stellplätze / Garagen / Carports
- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Tiefgarage, Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- seeseitig aus dem Gelände aufsteigende Tiefgaragenwände werden entweder mit Naturstein verblendet oder mit einer Böschung eingegrünt
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz ist zur Gliederung ein Laubbaum zu pflanzen

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m

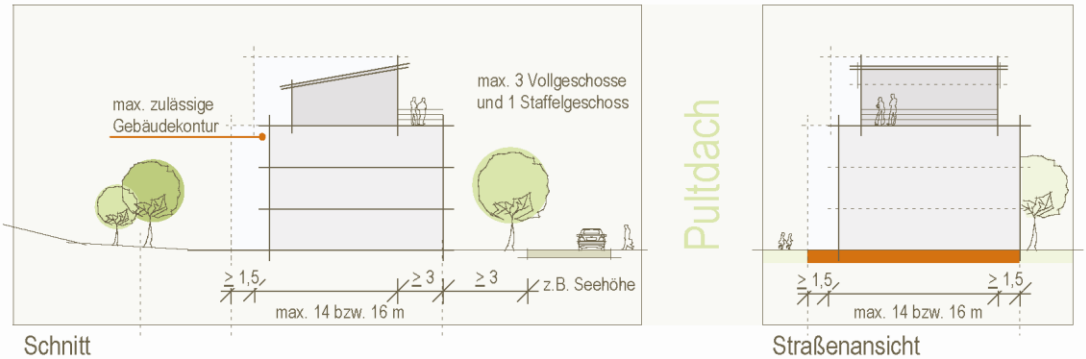
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

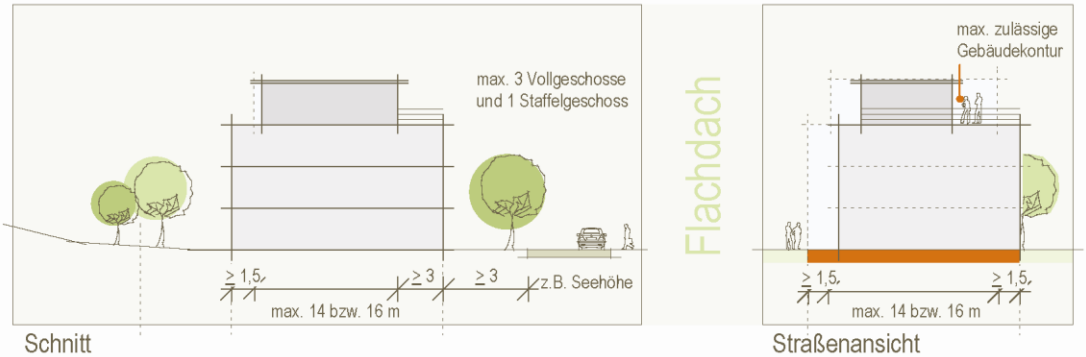
Gebäudetyp G | Stadtvilla



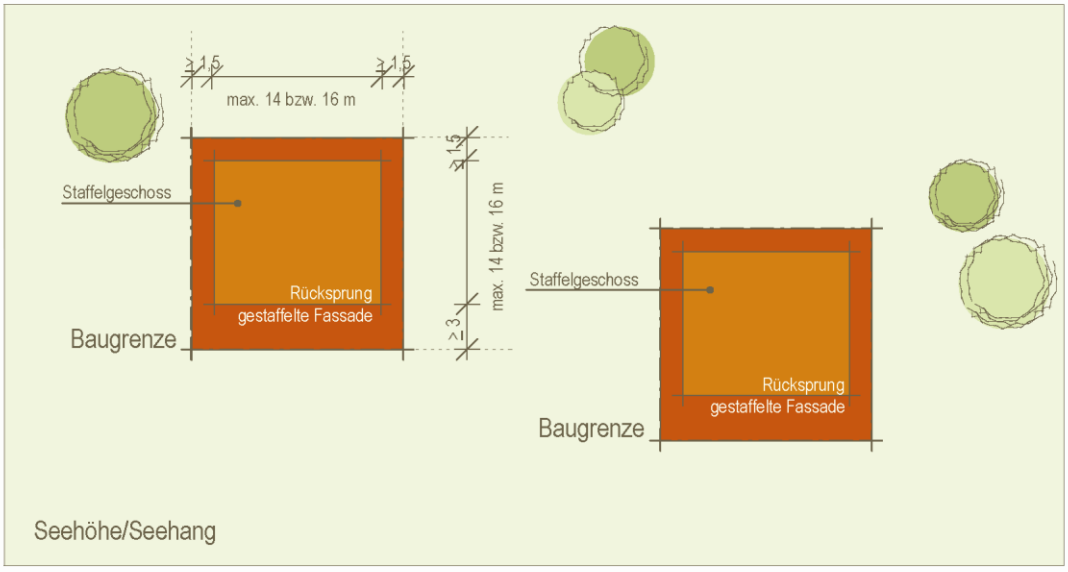
Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht



M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

Wohnquartier Südhang
Meinbergstraße
Terrassenhaus
B-Plan Hö 252 Teilbereich WA 12

Gebäudetyp H

Nutzung
- maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise
- Terrassenhaus
- straßenseitig (Meinbergstraße) umfasst das Gebäude maximal zwei Geschosse
- seeseitig ist jedes Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden; die Staffelung erfolgt jeweils über mindestens 2/3 der Gebäudebreite, der Rücksprung beträgt mindestens 3,00 m bis maximal 5,00 m Tiefe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss

Dächer
- zulässige Dachformen und Neigungen:
  - Pultdach, Neigung max. 15°
  - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- traufständig
- Traufhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Wegefläche der Meinbergstraße mittig zum Gebäude
- Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 1/3 der Länge der Gebäudebreite zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm, der seeseitige Dachüberstand von Pultdächern beträgt max. 80 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen, sofern diese nicht mit einer Kiesschüttung oder Begrünung versehen sind
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
  - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
  - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
  - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind, ausgenommen der Rücksprungflächen, unzulässig

Fassaden
- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Metall und Faserzement ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende Ziegel- (glasiert), Metall- und Natursteinflächen (poliert)

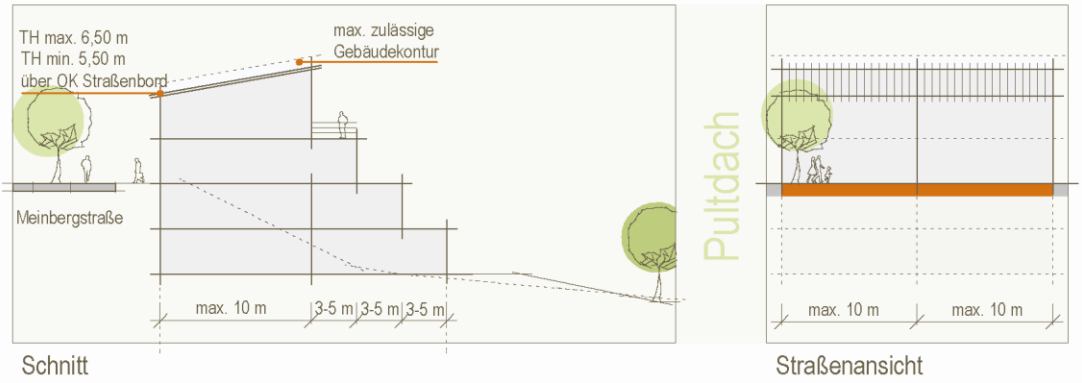
Stellplätze / Garagen / Carports
- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich (Tiefgarage, Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz)
- seeseitig aus dem Gelände aufsteigende Tiefgaragenwände werden entweder mit Naturstein verblendet oder mit einer Böschung eingegrünt

Vorgärten / Einfriedungen
- Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen
- die Regeln für festgesetzte Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, für gewünschte Einfriedungen gelten darüber hinaus folgende Regeln:
- straßenseitig, seeseitig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m

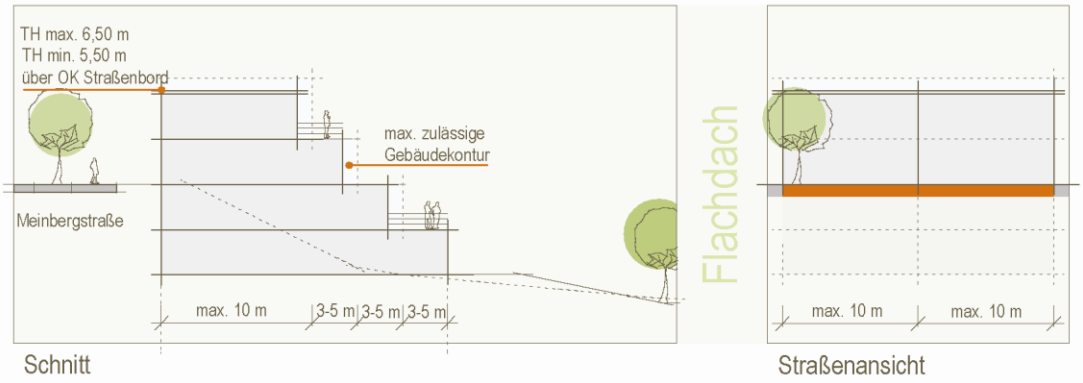
Gelände
- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort möglichst als Böschung zu erhalten
- sind Stützwände erforderlich, sind diese am vorgegebenen Ort herzustellen; zulässig sind Natursteinmauern, mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Naturstein gefüllte Gabionen
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in der überbaubaren Fläche zugelassen und in die Gebäudehülle einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion einzugrünen

Gebäudetyp H | Terrassenhaus



Schnitt | Straßenansicht



Schnitt | Straßenansicht

M 1 : 500

Hinweis Systemdarstellung

Die Topografie vor Ort kann von dem Systemschnitt abweichen. Die genaue Situation der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der Örtlichkeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan

pp a|s

pesch partner architekten stadtplaner