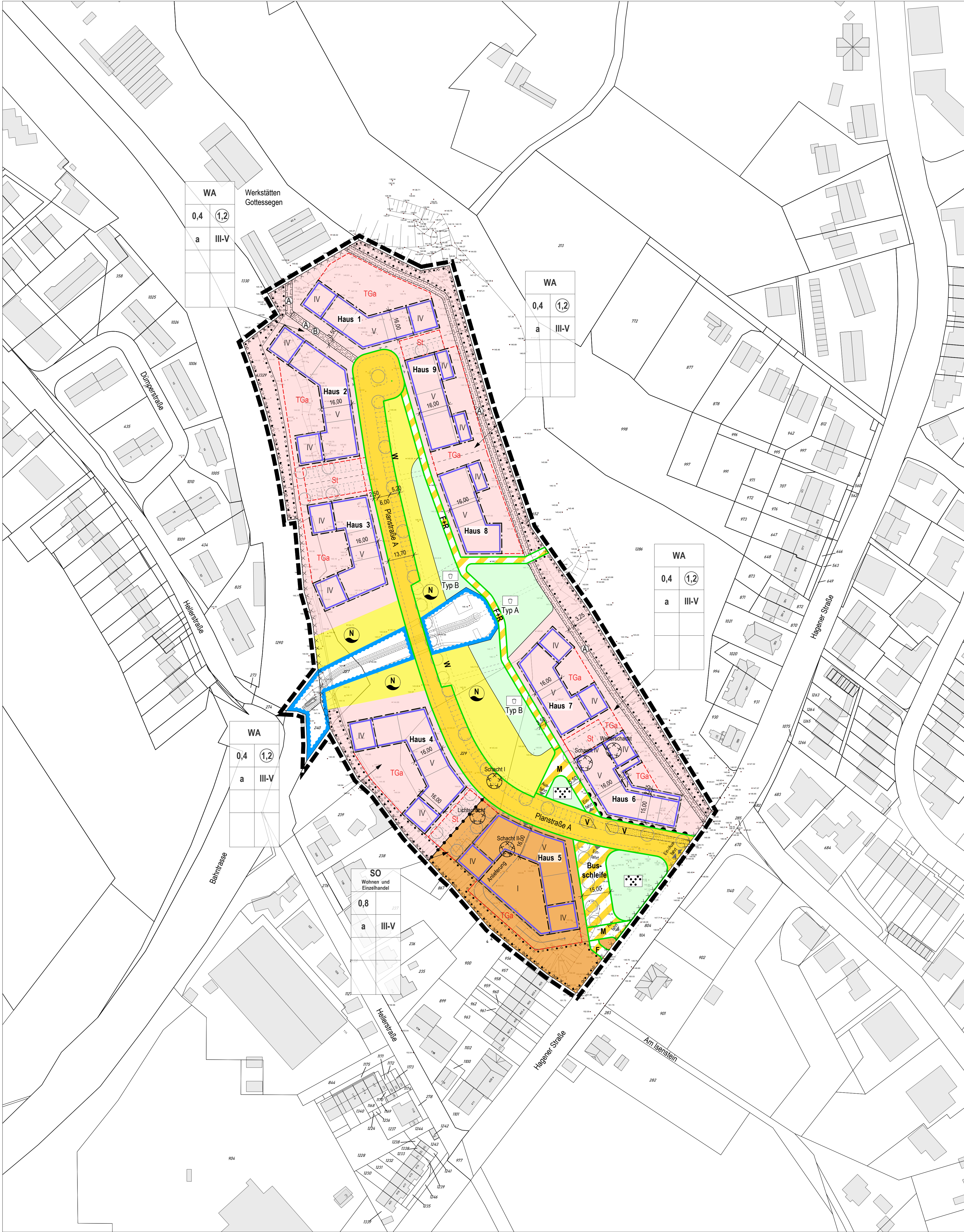


Bebauungsplan Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -



Verfahrensvermerke		
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 Stand xx.xx.xxxx überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat am xx.xx.xxxx nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	RECHTSGRUNDLAGEN 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634/ FNA 213-1) 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2) 3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6) 4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) 5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232) 6 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274 / FNA 2123-8)
Dortmund, den	Dortmund, den	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Oberbürgermeister	
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516; SGV. NRW. 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung über den Bebauungsplan Hom 262 - Hagener Straße - mit dem Beschluss des Rates vom xx.xx.xxxx übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ – Amtsblatt der Stadt -Nr. _____ vom xx.xx.xxxx ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach - als Satzung in Kraft getreten.	
Dortmund, den	Dortmund, den	
Oberbürgermeister	Bereichsleiter	

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- 1

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und 11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete

SO

Sonstiges Sondergebiet
- 2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl - als Beispiel
1,2 Geschossflächenzahl - als Beispiel
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - als Beispiel
OK GH Oberkante baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull [wird ergänzt]
- 3

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
— Baugrenze
- 4

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 3 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
M Mischverkehrsfläche (VZ 325/326)
Busschleife Mischverkehrsfläche (VZ 245)
F+R Fuß- und Radweg
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
+ 100,0 m ± 0,00 m Oberkante ausgebauter Fahrbahn öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB) [wird ergänzt]
- 5

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Niederschlagswasserückhaltung und -versickerung
- 6

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz
- 7

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 8

Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugebieten sowie innerhalb eines Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) (gilt für den gesamten Geltungsbereich)
- 10

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa

Tiefgaragen

St

Stellplätze

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, SGV. NRW. 232)) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW))

- PD

Pultdach - zulässige Dachneigung max. 15°
- FD

Flachdach - zulässige Dachneigung max. 10°
- 11

Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen
— Flurstücksgrenze
— Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Vermaßung

R+W

Rad- und Wanderweg

derzeitige Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (als Beispiel) [wird ergänzt]

V

Verkehrsbegleitgrün

geplante Fahrbahnaufteilung

geplante Baumstandorte

Bebauungskonzept

geplante Tiefgaragenzufahrt

Benennung Ein-/Ausfahrt

geplante Anlieferung Einzelhandel mit Fahrtrichtungsangabe

Bergbauschacht mit Bezeichnung

II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und sowie § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Ausnahmevorschriften können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.3 Die weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- 2.1.1 Das Sondergebiet (SO) "Wohnen und Einzelhandel" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie dem Wohnen.
- 2.1.2 Folgende Nutzungen und Einrichtungen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Stellplätze.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

- 3.1 siehe Planzeichnung

§ 4 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 BauNVO)

- 4.1 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit einem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung errichtet.

§ 5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 5.3 Oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind ausgeschlossen.

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

- 6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

- 7.1 [wird in der Entwurfsphase ergänzt]

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

Der Stadt Dortmund sowie dem Rettungsdienst der Stadt Dortmund wird das Recht eingeräumt, die mit **A** gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Den Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften der jeweils an die Belastungsflächen angrenzenden Grundstücke wird das Recht eingeräumt, die mit **B** gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 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 BauO NRW)

- 9.1 **Erhaltung des Baumbestandes und Ersatzpflanzungen**
Der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot versehene Baumbestand im Bereich der Böschungen ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Stämme sind gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls unzulässig.
- 9.2 Das Erhaltungs- und Pflanzgebot umfasst auch die außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen und nachrichtlich dargestellten Baumkronen und damit Wurzelbereiche. Die Errichtung von Stellplätzen ist hier unzulässig. Als Ausnahme dürfen zur Bodenlockerung vorgesehene Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der außerhalb der festgesetzten Flächen gelegenen Baumkronen und damit Wurzelbereiche durchgeföhrt werden.
- 9.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens zu zwei Dritteln extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technischer notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge.

§ 10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 [...] wird ergänzt / UWEDO
- 10.2 Renaturierung "Ossenbrinksepen" [...] wird ggf. ergänzt

§ 11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 11.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist in den ausgewiesenen Flächen zu sammeln und gedrosselt in die angrenzenden Fließgewässer zu leiten. [...] wird ergänzt

III Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

IV Hinweise für den gesamten Planbereich

- 1 **Bergbau**
- 2 **Kampfmittel**

V Gutachten und sonstige Anlagen

- Folgende Gutachten wurden bei der Planung berücksichtigt:

Artenschutzprüfung Stufe I,
Bioparc – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, 26.09.2016

Artenschutzprüfung Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände),
UWEDO, Dortmund, November 2020

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes,
GMA, Hagener Straße, Köln, 14.09.2023

Verkehrstechnische Untersuchung,
Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, April 2025

Schalltechnische Untersuchung,
Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, April 2025

Offenlegung "Ossenbrinksepen" - Entwurfsplanung -
Björnsmen Beratende Ingenieure GmbH, Dortmund, September 2021

Erkundungs- und beprobungsloses Gutachten zur Grundlagenermittlung, städtebaulichen Konzeption und Vorplanung der Erschließung und Flächenaufbereitung, Teil III, Phase 1,
Taberg Ingenieure, Lünen, 20.11.2019

Bebauungsplan Hom 262 - Wohnquartier am Kirchhörder Bach -

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1 : 1.000	1/1		23.03.2026

in einem Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung vom 04.03.2026 und der Umweltbericht vom XX.XX.202X

