



Begrünung und Gestaltung von Nebenanlagen, z.B. Müllabstellbehältern

Abstellflächen für Müllbehälter sind durch Heckenpflanzen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.



Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter wie z.B. Gabioneneinfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einhalten. Dieser Abstand ist zu begrünen.

Auch Gartenhäuser müssen einen zu begrünenden Abstand (mindestens ein Meter) zu Straßen, Fußwegen oder öffentlichen Grünflächen einhalten.

Was müssen Sie mit den nicht befestigten Flächen auf Ihrem Grundstück machen?

25% Ihres Grundstückes müssen Sie vollständig mit Gehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen begrünen. Die Pflanzungen müssen unmittelbaren Bodenkontakt haben, um eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Wie viel Kies und Schotter sind auf dem Grundstück erlaubt?

Die Begrünung muss eindeutig die Flächengestaltung prägen. Der Bewuchs muss so dicht sein, dass der Eindruck einer durchgehenden Bepflanzung entsteht. Vereinzelte Pflanzen reichen als Bepflanzung nicht aus.



Kontakt:
hohenbuschei@stadtdo.de
Weitere Informationen unter:
dortmund.de/hohenbuschei



Impressum

Herausgeberin Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
 Birgit Niedergethmann, Fachbereichsleiterin (verantwortlich) **Redaktion,**
Fotos und Grafiken Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, adobe.stock.com **Luftbild** Vermessungs- und Katasteramt **Kommunikationskonzept,**
Layout und Druck Stadt Dortmund, Marketing + Kommunikation – 08/2025
Der Umwelt zuliebe Dieses Printprodukt wurde auf Recyclingpapier mit der Umweltzertifizierung „Blauer Engel“ hergestellt.



Ein attraktives Wohnumfeld trägt entscheidend zur Lebensqualität in einer Wohnsiedlung bei. Bei der Planung Ihres Baugebietes wurde daher ein besonderer Wert auf die Begrünung der Privatgrundstücke gelegt.

In dem vom Rat der Stadt Dortmund als Ortssatzung beschlossenen Bebauungsplan Br 203 wurden zwingend einzuhaltende Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen getroffen. Diese umfassen u.a. Vorgaben zum Anteil und zur Gestaltung der befestigten und begrünten Flächen, zu Einfriedungen und zur gestalterischen Integration der Mülltonnenplätze.

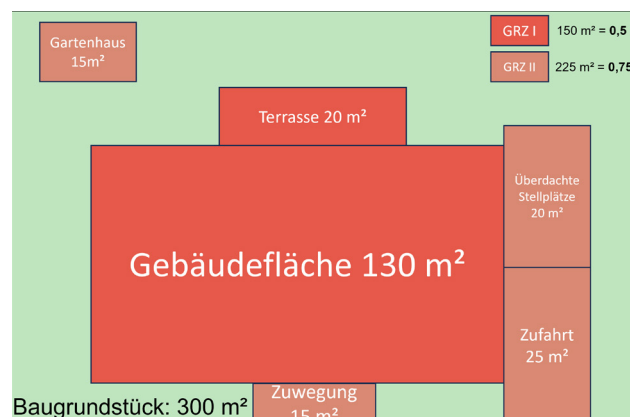
Um das qualitätsvolle Erscheinungsbild der Siedlung sowie ökologische Belange zu gewährleisten, muss die städtische Verwaltung, die Einhaltung dieser Regelungen sicherstellen.

Mit diesem Informationsflyer möchten wir Sie bitten, sich mit der Gestaltung Ihres Grundstücks zu beschäftigen und die Außenanlagen den Festsetzungen anzupassen, soweit dies erforderlich ist. Achten Sie darauf, dass Sie die Vorgaben einhalten. Weitergehende Informationsangebote dazu finden Sie auf unserer Internetseite (www.dortmund.de/hohenbuschei). Wir beraten Sie gerne. Bitte kontaktieren Sie uns dazu über die E-Mail-Adresse hohenbuschei@stadtdo.de. Wir wünschen uns eine konstruktive Zusammenarbeit, um Ihre Wohnsiedlung gemeinsam nachhaltig und attraktiv zu gestalten.

Welche Flächen dürfen Sie auf Ihrem Grundstück bebauen?

Im Bebauungsplan ist verbindlich vorgeschrieben, welche Flächen Ihres Grundstücks bebaut werden dürfen. Dies wird u.a. über die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Auf Ihrem Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Das bedeutet, dass bis zu 50% der Fläche Ihres Grundstücks mit dem Wohngebäude einschließlich Terrasse bebaut werden darf. Diese Festsetzung wurde aufgrund der niedrigen und kompakten Bauweise auf vergleichsweise kleinen Grundstücken gewählt. Weitere 25 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt werden. Insgesamt dürfen also nur bis zu 75% der Fläche Ihres Grundstücks versiegelt werden. Die Gesamtversiegelung eines Grundstücks wird im Baurecht auch als GRZ II bezeichnet.



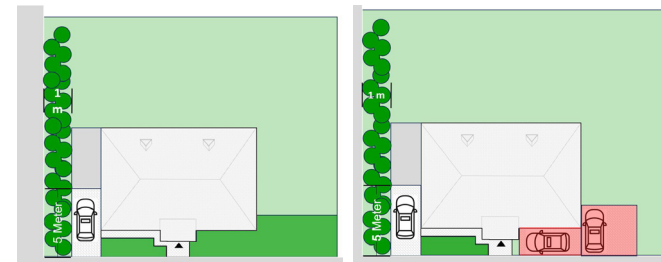
Was bedeutet „befestigt“?

Zusätzlich zu Ihrem Haus zählen auch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Unterstände für Fahrräder sowie Gartenhäuser, Unterstände für Feuerholz, dauerhafte Pools oder auch eine Außensauna zu den befestigten Flächen. Viele dieser Anlagen sind „antragsfrei“, Sie brauchen dafür keine Baugenehmigung, ABER: sie dürfen nur errichtet werden, wenn die zulässige Gesamtversiegelung Ihres Grundstücks weiterhin eingehalten wird!

Hinweis: Flächen mit Rasengittersteinen oder Schotter gelten vollständig als versiegelte Flächen im Sinne der Landesbauordnung NRW!

Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, welche Stellplätze zulässig sind.



Wenn ein Stellplatz mit seiner Längsseite an eine Straße grenzt (kann bei Eckgrundstücken der Fall sein), ist ein ein Meter breiter Abstand einzuhalten. Dieser ist zu begrünen. Die rot gekennzeichneten Stellplätze sind nicht zulässig. Es handelt sich um grundsätzliche Darstellungen. Die gleichen Aussagen gelten auch für die jeweils „gespiegelte“ Situation.

Eingrünungen und Einfriedungen

Manchmal reicht ein Zaun zur Abgrenzung des Grundstücks nicht aus.



Wenn Sie Ihr Grundstück zur Straße, einem Fußweg oder einer öffentlichen Grünfläche abgrenzen wollen, dann ist das nur mit geschnittenen Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal zwei Metern Höhe zulässig. Zäune in einer Höhe von maximal 1,80 Metern sind nur in transparenter Ausgestaltung wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 Meter Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.