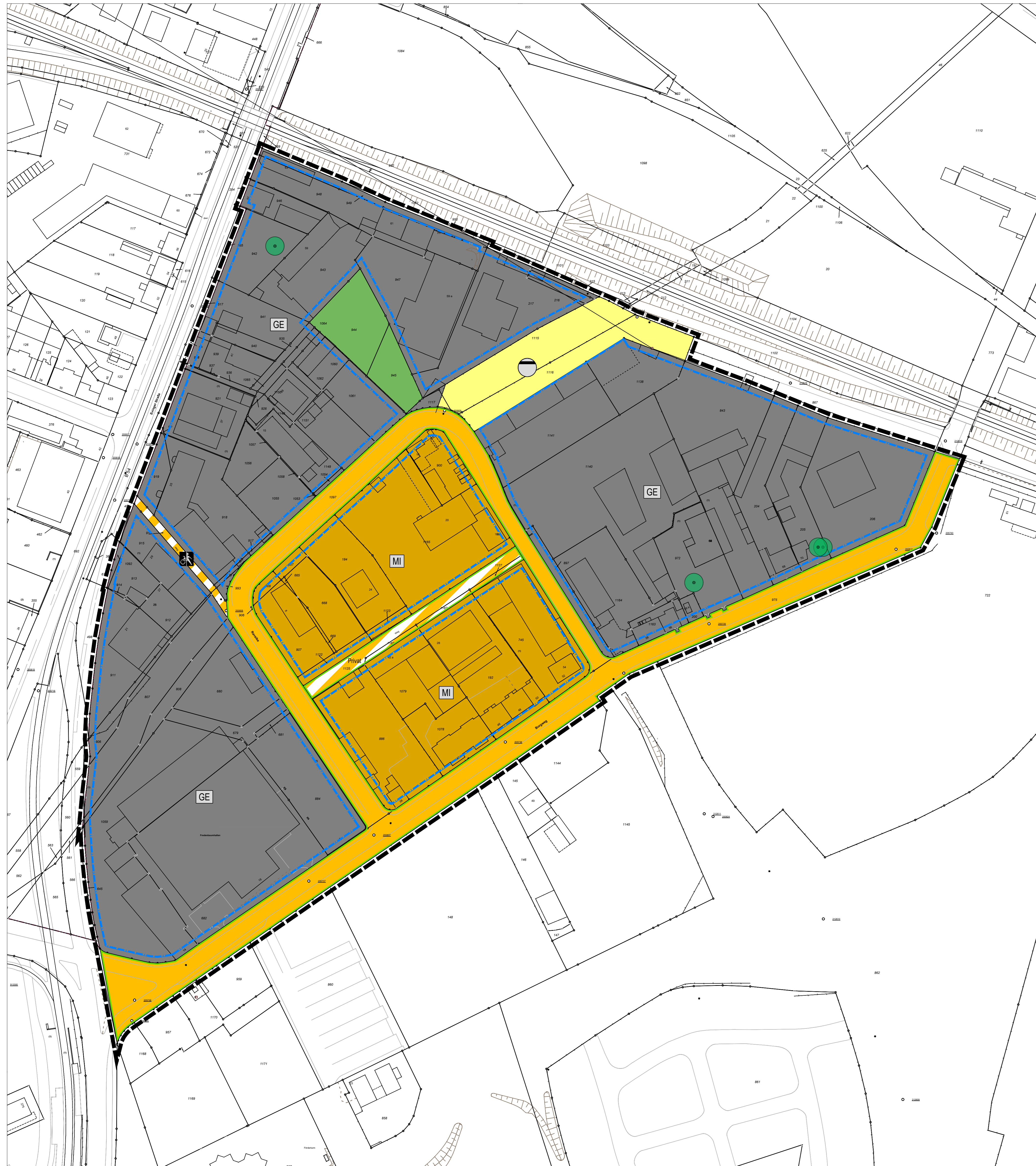


Bebauungsplan Ev 156 - Gewerbegebiet Raveike -

Vorentwurf



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2) UND DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 – BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (GV. NRW.S.421/SGV. NRW. 232)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	Flächen für Versorgungsanlagen Abwasserbeseitigung
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Abwasser
Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	Private Grünfläche, Zweckbestimmung private Erholungsgrünflächen
Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche	Erhaltung: Bäume
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	Sonstige Festsetzungen
Fuß- und Radweg	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)
- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird wie folgt gegliedert:

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 156 gilt:
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie Verkaufsstellen von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschosfläche deutlich untergeordnet sind („Handwerkerprivileg“).

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 05.2026 überein.	Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 (in Verbindung mit § 12/§ 13/§ 13a) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW. 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen
Dortmund, den	Dortmund, den
Leiter des Katasteramtes	Dortmund, den
	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 Bebauungsplan XXX mit dem Beschluss des Rates vom 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 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan XXX als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den	Dortmund, -den
Oberbürgermeister	Bereichsleitung

Stand April 2026

Bebauungsplan Ev156 -Gewerbegebiet Raveike- Vorentwurf

