Bebauungsplan Mg 169 - Schaphusstraße -

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA1-3 — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK max. 73,25 m ü.NHN — Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstgrenze. Als Oberkante einer baulichen Anlagen gilt die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches).
- TH max. 70,40 m ü.NHN — Traufhöhe (TH) in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstgrenze. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsflächen
- P — Parkflächen
- F+R — Fuß- und Radweg
- V — Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- N — Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenrückhaltung)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB

- Anpflanzen: Fassadenbegrünung
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St — Stellplätze
- Mü — Sammelanlagen für Abfall
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzwand (LS) Höhe in Metern über NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Festsetzung der Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 63,914 — geplante Straßenhöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. Straßenplanung (Ingenieurbüro Neeff, Stand März 2024)

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- FD — Flachdach (zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung von max. 9° zulässig)
- SD 30° - 40° — Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° - 40°

Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen

- 533 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- · 63.28 — Geländehöhen (NHN)
- Baumbestand
- geplanter Baum (nachrichtlich)
- 10,0 — Bemaßung von Abständen
- geplanter Fußweg in öffentlicher Grünfläche (informeller Eintrag)
- Zugehörigkeitshaken

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand .... überein.

Hagen, den ....

....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am .... nach § 10 Abs. 1 BauGB 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 ....

....
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 Mg 169 - Schaphusstraße - mit dem Beschluss des Rates vom .... übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den ....

....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. ..... vom .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Mg 169 - Schaphusstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den ....

....
Bereichsleiterin

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Abs. 5 und 6 i.V.m.Abs. 9 und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen auf dem Gebäude errichtet werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl (GRZ)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit der Zulässigkeit von Hausgruppen, darf die GRZ von 0,4 bei der Errichtung von Reihenmittelhäusern bis zu einem Maß von 0,45 überschritten werden.

(2) Zulässige Gebäudehöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. bei Satteldächern) und der Gebäudeoberkante (OK max. bei Flachdächern) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN). Die maximal zulässige Traufhöhe oder Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
- Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut,
- als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Technisch notwendige Dachaufbauten auf Flachdächern FD (z.B. Luftwärmepumpen, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind über die Attika des obersten Geschosses hinausreichende Bauteile von Aufzugsanlagen.

§ 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

(1) Bauweise
Im WA 1-Gebiet sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
Im WA 2-Gebiet sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser zu errichten.
Im WA 3-Gebiet sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten. Die Anzahl der Wohngebäude bei der Errichtung von Reihenhausgruppen wird auf drei Wohngebäude je Hausgruppe begrenzt.

(2) Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone
Im WA 1-Gebiet dürfen Balkone, Terrassen und offene Terrassenüberdachungen die gartenseitigen Baugrenzen (d.h. den erschließenden Verkehrsflächen abgewandten Seiten) um bis zu 1,50 m überschreiten.
Im WA 2- und WA 3-Gebiet dürfen Terrassen und offene Terrassenüberdachungen die gartenseitigen Baugrenzen (d.h. den erschließenden Verkehrsflächen abgewandten Seiten) um bis zu 3,50 m überschreiten.

§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 2- und WA 3-Gebieten sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 6 Sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Bau NVO)

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist je Wohngrundstück nur eine Nebenanlage (als Garten- oder Gerätehaus) mit maximal 30 m³ zulässig.
Die Nebenanlage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht im Vorgarten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Flächen für Abfallbehälter sowie für Wärmepumpen.

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

Schallschutz für Innenräume
In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Schaphusstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

(1) Verkehrslärm - Fensterunabhängige Lüftungen in Teilbereichen
In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1, dessen Gebäudeseiten mit der Kennzeichnung ▲▲▲ (Raute 1) versehen sind, ist bei Schlaf- und Kinderzimmern eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

§ 8 Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bis zur vollständigen Errichtung der Lärmschutzwand (LS) im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Nutzungsaufnahme der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

(1) Minderung der Versiegelung
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.

§ 10 Begrünung / Eingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

(1) Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 9° sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehe, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer auf mindestens 80 % der Grundfläche des Gebäudes flächig zu begrünen.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen (Pflanzen in der Pflanzenauswahlliste) bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(2) Fassadenbegrünung
Die mit dem Planzeichen ○○○○ und Raute 2 gekennzeichneten Gebäudeseiten im WA 1-Gebiet sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen/Fenster, Lüftungen) vollflächig zu begrünen. Dies kann wand- und/oder bodengebunden erfolgen. Für die wandgebundene Fassadenbegrünung sind modulare oder flächige Bauweisen unter Verwendung von standortgerechten Pflanzen umzusetzen. Für die bodengebundene Fassadenbegrünung sind bei den selbstklimmenden oder punktuell schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen hochwüchsige und ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden.
Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung sind nach anerkanntem Stand der Technik anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.
Für die Fassadenbegrünung sind Beispielarten in der Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung aufgeführt.

(3) Begrünung der Lärmschutzwand
Die Lärmschutzwand ist als "grüne" Lärmschutzwand auszuführen. Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Rankpflanzen mittels vorgehängter Rankhilfen zu begrünen.
Alternativ kann die Lärmschutzwand mit erdbefüllten Tragkörpern hergestellt und begrünt werden. Die Begrünung ist nach anerkanntem Stand der Technik fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Begrünung der Lärmschutzwand sind Beispielarten in der Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung aufgeführt.

(4) Stellplatzbegrünung
Die oberirdischen PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Stellplatzanlagen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Die offene Pflanzfläche oder die mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Oberfläche der Pflanzgrube muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Bei durchgehenden Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m im Pflanzstreifen einer Baumreihe herzustellen. Die Rinde der Stammbasis ist zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer haltbaren Gießrandschürze zu sichern.
Vorrichtungen zur Bewässerung und zum Schutz vor Windwurf sind zu schaffen. Die Stämme sind zum Schutz vor Sonnennekrosen / Frostrissen mit einer Stammschutzfarbe aus witterungsbeständigen Bestandteilen zu weißen.
Baumscheiben sind mit geeigneten baulichen Vorrichtungen (Hochbord / Anfahrschutz mit Aussparungen für die Flächenentwässerung) auszustatten, um den Schutz der Baumstämme vor Schäden durch Kfz herzustellen.
Eine Flächenentwässerung zu den Pflanzflächen hin ist anzustreben.
Pflanzbeete dürfen nicht als Standort z.B. für Beleuchtungskörper, technische Einrichtungen u.a. zweckentfremdet werden.
Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Kleingehölzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie artgleich zu ersetzen.

Baumarten: Es sind Bäume aus der Pflanzenauswahlliste (Anlage der Begründung) zu verwenden.

(5) Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall standort- und funktionsgerecht zu ersetzen. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m sind unzulässig, soweit sie nicht mit Maßnahmen zum Baumschutz begleitet werden.

§ 11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NW)

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist gemäß Fachgutachten (Entwässerungsplanung, Ahlenberg Ingenieure, Herdecke, 2026) über die Straßenflächen dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zur Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

§ 12 Solardachpflicht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit flachen und flach geneigten Dächern im WA 1-Gebiet mit einer Dachneigung von bis zu 9° sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche entspricht.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern mit einer Dachneigung bis 30° - 40° in den WA 2- und WA 3-Gebieten sind auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche Solaranlagen zu installieren.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind (abgesehen von oberirdischen Ableitungsrinnen) unterirdisch zu führen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 14 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden
Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Sockel- und Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Dies schließt auch reihenhausartige Mehrfamilienhäuser ein, wie sogenannte Miet-Reihenhäuser ohne Grundstücksteilungen.

§ 15 Einfriedungen
(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit Schnitthecken (Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen beiderseits von Grundstückszu- und -ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m nur 0,50 m hoch sein (Freihaltung der Sichtdreiecke).

(2) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3,50 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

§ 16 Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen
Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der baurechtlich erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig. Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

§ 17 Begrünung von Müllabstellanlagen und -Müllbehältern
Sämtliche außerhalb des Gebäudes oberirdisch aufgestellten Abfallbehälter, Gemeinschaftsmüllanlagen oder Aufstellflächen für Wärmepumpen, sind durch Heckenpflanzungen (heimische Laubholz-Schnitthecken) oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen; im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen. Die Standplätze der Abfallbehälter müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).
Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.
Auch Aspekte zum Schutz des Mutterbodens sind im Bodenmanagement zu berücksichtigen. Zur Qualitätssicherung sind die Tiefbaumaßnahmen fortlaufend durch einen von der Vorhabenträgerin zu beauftragenden Boden- / Altlastensachverständigen zu begleiten, der sowohl die Umsetzung des Bodenmanagements gemäß den behördlichen Vorgaben als auch die bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet.

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

4. Vorsorgemaßnahmen für Bauvorhaben gegen Sicker-, Stau- oder Grundwasser
Da in niederschlagsreichen Perioden mit Schicht- und Stauwasserbildung bzw. einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen ist, kann dies bei den anstehenden gering durchlässigen Böden temporär zu drückendem Wasser auf Kelleraußenwände und Kellersohlen führen. Unter Berücksichtigung der meist hochwertigen Kellernutzungen mit dem Anspruch „staubtrockener" Kellerräume sind „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser" gemäß DIN 18195 Teil 6 vorzusehen. Dies gilt auch für alle Anschlussfugen, Rohrdurchführungen, Lichtschächte etc.

5. Kampfmittel
Die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich des Plangebiets einen Stellungsbereich und Fläche mit Artilleriebeschuss erkennen. Im Zuge geplanter Bauvorhaben ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung.
- Sondieren der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).
- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).
- Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.

Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen oder die Niederschlagswasserbeseitigung vollständig auf dem Grundstück zu verwalten. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

7. Überflutungsvorsorge
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.
Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung zwingend darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

8. Dachbegrünung und Solaranlagen
Solaranlagen auf flachen und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 9° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung vorzusehen. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Solar-Elemente zu begrünen.

9. Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Des Weiteren wird auf die FLL-Richtlinie zur Fassadenbegrünung (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen", www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL- Fassadenbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Fassadenbegrünung einzuhalten.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

9. Ausgleichsmaßnahme
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsbedarf von 44.006 Wertpunkten aus.
Der Vorhabenträger hat von der Inhaberin des bei der Stadt Dortmund geführten Ökopunktekontos Nr. OK0036 die erforderlichen Wertpunkte von 44.006 Wertpunkten käuflich erworben.
Hierbei handelt es sich in Teilen um die Flurstücke 770 der Flur 4, Gemarkung Kley.
Die Verkäuferin hat der Stadt Dortmund die entsprechende Mitteilung gegeben, dass der Vorhabenträger die vorstehend genannte Zahl der Ökopunkte käuflich erworben hat, so dass die Abbuchung erfolgt ist.

10. Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
- Vorzeitige Installation von mindestens jeweils drei Nistkästen für den Star, den Waldkauz und den Gartenrotschwanz (CEF-Maßnahme, gemäß L Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" MKULNV NRW 2013).
- Vorzeitige Installation von 20 Fledermauskästen für Rauhautfledermaus und Abendsegler in einer Entfernung von maximal 2 km zum Plangebiet. (CEF-Maßnahme, gemäß Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" MKULNV NRW 2013).
- Installation von 20 Fledermauskästen oder Einbaukästen an den im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden (gemäß Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" MKULNV NRW 2013).

11. Artenschutz
Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn folgende allgemeine Hinweise beachtet werden:
- Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten in die Bauplanung einzubeziehen. Zum Schutz potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Baumhöhlen und ähnliche Strukturen vor dem Fällen durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren.
- Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, muss vor Arbeitsbeginn geprüft werden, ob sich Fortpflanzungsstätten in den betroffenen Gehölzen befinden. Zudem sind die Ergebnisse dem Umweltamt und dem Planungsamt mitzuteilen.Für die neue Wohnanlage ist eine insekten-freundliche- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu installieren. Das bedeutet z.B. zielgerichtete Beleuchtung mit warmweißen LED (Vergleich BfN 2019).

12. Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

13. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils 1,5 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund dürfen ausgewählte Bäume mit Wurzelvorhängen geschützt werden.
Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen/Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder seine Vertretung hat die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SSB) vorzunehmen sind.

14. Außerstaatliche Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

15. Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: Generationenwohnen Schaphusstraße in Dortmund-Mengede – Baugrunduntersuchung, Deklarationsanalysen, gründungs- und entsorgungstechnische Beratung – Herdecke, 20. August 2019
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: Ergänzende Gefährdungsabschätzung für die Kinderspielflächen West und Ost, Herdecke, 27. Februar 2023
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Mg 169 – Schaphusstraße in Dortmund, Bochum, 14. Januar 2026
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: B-Plan Mg 169 Entwässerungs- / Straßenplanung - Erläuterungsbericht, Herdecke, 27. Februar 2026
- Lohmeyer GmbH: Bebauungsplan Mg 169 „Schaphusstraße" – Klimagutachten, Bochum, November 2023
- regio gis + planung: Wohnbebauung auf dem Gelände der Schaphusstraße 9, Dortmund – Artenschutzprüfung (2. Stufe), Kamp-Linfort, Juni 2021

Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
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)

PlanzV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)

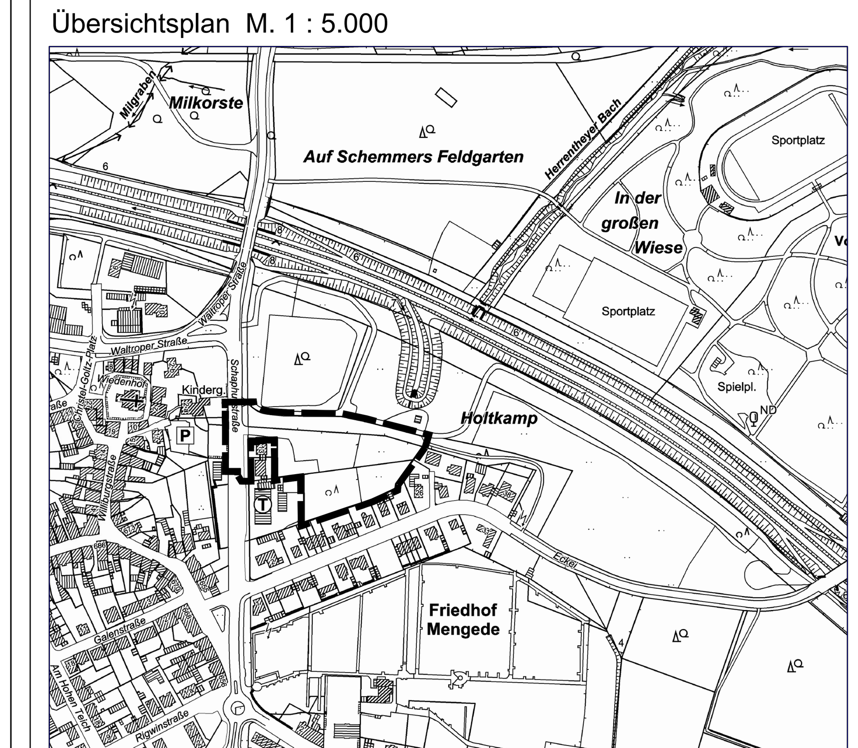
Planverfasser

STADT QUADRAT
StadtQuadrat GmbH, Gutenbergstr. 34, D.44139 Dortmund
T. 0231 . 557 1140, do@stadtquadrat.gmbh, www.stadtquadrat.gmbh

Bebauungsplan Mg 169
- Schaphusstraße -
Entwurf

Stand: 02.02.2026			Blatt	Abteilung
		1 : 500	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02.03.2026

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)