1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Art der baulichen Nutzung**
Zulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 Bau NVO

(1) In den mit der Ziffer 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

(2) In den mit der Ziffer 22 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 2 **Art der baulichen Nutzung**
Gliederung der Mischgebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) In den mit der Ziffer 2 bezeichneten Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

(2) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO außerhalb der nach Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 **Art der baulichen Nutzung: zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO**

In den mit der Ziffer 3 bezeichneten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Dienstleistungs- und Büropark" sind dienstleistungsorientierte Betriebsansiedlungen zulässig. Hierzu zählen u.a. Bürogebäude mit zugehörigen Schulungs- und Ausstellungsflächen, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB**

(1) In dem mit der Ziffer 4 bezeichneten Sondergebiet sind 75 Prozent der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche oder in Parkhäusern oberhalb der Geländeoberfläche nachzuweisen.

(2) In den mit der Ziffer 5 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten sind 75 Prozent der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in Gebäudeteilen unterhalb der Erdoberfläche nachzuweisen.

§ 5 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz**
Grundsätzlich gilt, dass hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen die Durchführungsvorschriften der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund zu beachten sind. Ebenso hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen das Artenspektrum der Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan, die Anlage zur Begründung ist.
Vor der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist seitens der Vorhabenträgerin sicherzustellen, dass auf den Ausgleichsflächen keine Gefahr von den vorhandenen bergbaulichen Hinterlassenschaften (u. a. Schächte, Flözausbisse) ausgehen.

(1) Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

(2) Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Baugebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes entstehen.
Ausgenommen hiervon sind die nicht zur Versickerung geeigneten Flächen, die im Plan schraffiert dargestellt sind. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig. Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten können beim Umweltamt eingesehen werden. Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

(3) Extensive Wiese mit Baumpflanzungen (ökologische Ausgleichsfläche)

Auf den mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Wiese mit vereinzelten Baumgruppen aus heimischen, standortgerechten Baumarten, u. a. Wildobst- und Nussbaumarten, anzulegen.

Darüber hinaus ist auf der Ausgleichsfläche nördlich der Gaußstraße / Verbindungsstraße gegenüber dem angrenzenden Acker zur Abgrenzung eine freiwachsende, fünfreihige Strauchhecke zu pflanzen. Parallel zu den Verkehrsflächen ist dort zur Abgrenzung eine zweireihige freiwachsende Weißdornhecke zu pflanzen. Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Extensive Wiese mit Wildobst und Nussbäumen (ökolog. Ausgleichsfläche)

Auf der mit der Ziffer 8 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege ist eine extensive Wiese mit Pflanzung von Wildobst und Nussbäumen flächig herzustellen. Gegenüber dem angrenzenden Acker, der Lissaboner Allee sowie der Gartenfläche ist zur Abgrenzung eine freiwachsende, fünfreihige Strauchhecke zu pflanzen. Parallel zur Gaußstraße ist zur Abgrenzung eine zweireihige freiwachsende Weißdornhecke zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Zu sichernde Bestandsflächen von ökologischer Bedeutung

Auf den mit der Ziffer 9 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Gehölzbewuchs samt Biotopstruktur zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sollte die derzeitige Nutzung als Grabeland oder Pferdeweide aufgegeben werden, sind die Flächen der natürlichen Begrünung (Sukzession) zu überlassen.

§ 6 **Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit (A) bezeichnete Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird dem mit (E) bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet.

§ 7 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

(1) Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung (Straßenverkehrslärm)
Im Bebauungsplangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 1 sowie der B 236n und der Freie-Vogel-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. In den mit der Ziffer 10 bezeichneten Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten sind die Grundrisse so auszurichten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite liegen (Süd- bzw. Ostseite). Balkone, Loggien und Freibereiche sind auf der dem Schall zugewandten Seite nicht zulässig.
Der Ausschluss von Balkonen, Loggien und Freibereichen auf der lärmzugewandten Seite gilt im Einzelfall nicht, wenn für das konkrete Vorhaben der Nachweis erbracht wird, dass die für das jeweilige Gebiet gültigen Richtwerte der DIN 18005 in den Freibereichen eingehalten bzw. die maximale Überschreitung der gültigen Richtwerte der DIN 18005 unter 3 dB(A) liegt. Innenschallpegel dürfen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur in soweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	30 bis 35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	35 bis 40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	35 bis 45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten Schalterräume, Läden	40 bis 50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

(2) Schutz vor Flutlicht
Auf der mit Ziffer 11 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind bei Installation von Flutlichtanlagen durch technische Maßnahmen Blendschutzvorrichtungen so auszurichten, dass nur die Sportplatzfläche beleuchtet und eine Belästigung durch Licht für die umliegende Bebauung und die angrenzende Bundesfernstraße 236n ausgeschlossen wird.

§ 8 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

(1) In den mit der Ziffer 12 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Eine 2. Wohneinheit ist ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

(2) In dem mit der Ziffer 24 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§ 9 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

(1) Gestaltung der öffentlichen Grünfläche
Auf der mit der Ziffer 13 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände in ihrem Bestand zu pflegen und zu sichern, durch Ergänzungsbepflanzungen zu vervollständigen und somit ökologisch zu optimieren. Für die ergänzenden Pflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze zu ver- wenden. Es besteht die Möglichkeit, Einzelgehölze (z.B. Pappeln) zu beseitigen. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung in Abstimmung mit dem Umweltamt vorzunehmen.

(2) Begrünung der Lärmschutzwälle
Die mit der Ziffer 14 bezeichneten Flächen sind nach den Inhalten des Grünordnungsplanes als Landschaftsbauwerke zu modellieren. Diese Flächen sind zu 100% mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu begrünen.

(3) Erhaltung und Optimierung von Gehölzbestand
Auf den mit der Ziffer 15 bezeichneten Flächen sind vorhandene Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze und Lücken in vorhandenen Strukturen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Im Bereich der Baumkronen sind zum Schutz der Bäume Abgrabungen, Aufschüttungen oder das Ablagern von Baumaterialien unzulässig.
Nähere Ausführungen finden sich in den Hinweisen (2) und (4). Entlang der Straße Am Rosenplätzchen sind ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen, damit eine geschlossene straßenbegleitende Gehölzstruktur wiederhergestellt wird. Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

(4) Begrünung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen
Auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein standortheimischer, großkroniger Baum zu pflanzen. Unter Freihaltung der für die Zufahrten erforderlichen Erschließungsflächen sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Laubbäumen innerhalb von Baumscheiben in Stellplatzgröße einzugrünen. Decken von Tiefgaragen sind - soweit nicht überbaut- flächendeckend zu begrünen.

(5) Erhalt der Böschungsvegetation
Die mit der Ziffer 16 gekennzeichnete Böschungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mitsamt ihrer Halbtrockenrasenvegetation dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Zur Sicherung dieses seltenen Biotoptyps sind Nachpflanzungen von Gehölzen zu unterlassen.

(6) Eingrünung der Versorgungsanlage
Die mit der Ziffer 17 bezeichnete Fläche ist mit vorrangig heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Von der Bepflanzung ausgenommen ist ein maximal 5,5 m breiter Zufahrtsbereich.

(7) Eingrünung
Das mit der Ziffer 25 gekennzeichneten Pflanz- und Erhaltungsgebot ist durch Pflanzung einer 2 m breiten, zweireihigen und dichten Strauchpflanzung entlang der Straßenflächen umzusetzen. Zudem sind gemäß Grüngestaltungsplan vom November 2002 sechs hochstämmige Winter-Linden (Tilia cordata), Stammumfang 20/25, zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(8) Eingrünung
Das mit der Ziffer 26 gekennzeichneten Pflanz- und Erhaltungsgebot ist durch Pflanzung einer 2 m breiten, zweireihigen und dichten Strauchpflanzung entlang der Straßenflächen umzusetzen. Zudem sind gemäß Grüngestaltungsplan vom November 2002 dreizehn hochstämmige Winter-Linden (Tilia cordata), Stammumfang 20/25, zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(9) Artenverwendung und Pflege
Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorgeschriebenen heimischen, standortgerechten Laubgehölze (Bäume und Sträucher) sind in einer Pflanzenauswahlliste als Anlage zur Begründung sowie im Fachbeitrag aufgeführt. Die Pflanzenlisten sind Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

§ 10 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

(1) Die Ruhrgas AG hat das Recht, die mit der Ziffer 18 gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(2) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit der Ziffer 19 gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belegen.

(3) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH hat das Recht, die mit der Ziffer 20 gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(4) Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben das Recht, die mit der Ziffer 21 gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

§ 11 **Art der baulichen Nutzung: Gliederung der Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

(1) In den mit der Ziffer 23 bezeichneten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind Tankstellen.

(2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber- und sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nachfolgende Festsetzungen gelten für den gesamten Planbereich:

§ 12 **Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und §23 Abs. 5 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum 30 cbm und 3,0 m Höhe über Geländeoberkante nicht überschreitet und ein Abstand von jeweils 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

§ 13 **Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Stellplätze und Tiefgaragen nach § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO**

(1) Stellplätze im Bereich der vorgelagerten Zufahrten von Garagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

(2) Tiefgaragen in Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

(3) In den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB) - § 9 der textlichen Festsetzungen - und im Bereich festgesetzter zu erhaltender Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind Garagenvorfahrten, Stellplätze und Tiefgaragen in Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

§ 14 **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB) und Bau und Betrieb von Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die im Plangebiet zu realisierenden Regenrückhaltebecken zur Retention von Niederschlagswasser sind in naturnaher Bauweise auszuführen und ggf. durch Bepflanzung in die Umgebung zu integrieren. Becken mit höherer Einstautiefe sind einzufrieden.

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1, BauGB)

Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante als Höhenlage festgesetzt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf vor den Wohngebäuden auf der straßenzugewandten Seite weder durch selbstständige Abgrabungen noch durch nicht selbstständige mit einem Gebäude verbundene Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert werden.

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 50 - 2 42 92, Fax.: 50 - 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761/9 37 50, Fax.: 02761-/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

(2) 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.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(3) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Dem Bebauungsplan Ap 192 ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Fachgutachten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung der grünplanerischen Maßnahmen sowie der ökologischen Ausgleichsflächen zu entnehmen. Zudem beinhaltet er eine Pflanzenauswahlliste, die Maßgabe zur Gehölzverwendung ist.

(4) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und Diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen 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 für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen“ der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt), soweit der Grünordnungsplan nichts anderes vorgibt. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen. Es sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beziehen. Die Baumschule hat den Nachweis zu liefern.
Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

(5) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(6) 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 "Wiederabdeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(7) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Plangebiet befindet sich in 6,5 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar.
Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat dies keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.
Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen.
Für die Neubebauung im Bebauungsplangebiet wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- zu treffen.

(8) Flugsicherung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen überwacht.

(9) Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund
Ein großer Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken ergeben. Es wird empfohlen, die Bauhöhenbeschränkung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde, der Bezirksregierung Münster abzufragen.
In den Bebauungsplan sind die nördliche Begrenzung des Anflugsektors sowie die Radien zum Flughafenbezugspunkt mit Höhen über NN nachrichtlich übernommen worden.

(10) Bergschadenssicherungsmaßnahmen/Bergbauliche Einwirkungen
Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt überwiegend im Grubenfeld "Freie Vogel und Unverhofft". Der von der Ruhrkohle Bergbau AG zu vertretende Abbau der ehemali- gen Steinkohlenzeche "Freie Vogel und Unverhofft" wurde schon vor Jahren eingestellt. Daher sind nach Mitteilung der Ruhrkohle Bergbau AG keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings wurde in früheren Jahrhunderten in Teil- bereichen südlich der geplanten Wohnbebauung Kohle oberflächennah abgebaut. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich im Einzelfall eine Baugrunduntersuchung in der Verantwortlichkeit und in dem Ermessen des jeweiligen Bauherren.
Es wird empfohlen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 8 Bergbau und Energie rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Vor Baubeginn sollte sich der Bauherr des weiteren mit dem Bergwerkseigentümer, das heißt der Ruhrkohle AG, vertreten durch die Ruhrkohle Bergbau AG, Shamrockring 1, 44623 Herne in Verbindung setzen.

(11) Altlasten
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.88 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) -zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.95 (SGV NW 74)- in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Die mit der Ziffer 14 bezeichneten Lärmschutzwälle sind mit einer Schicht aus 0,5 m sauberem Füllboden und 0,1 m Oberboden abzudecken.
Beim Lärmschutzwall, der parallel zur B 1 verläuft, muß die Wallkronenabdeckung, bestehend aus 1,25 m Füllboden und 0,1 m Oberboden, an der südlichen Wall- flanke im Bereich des projektierten Kindergartens und -spielplatzes in gleichbleibender Stärke fortgeführt werden.
Ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche südlich des Erschließungsstiches Florenzer Weg, die genaue Flächenabgrenzung ist der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, wird für Plateau und Böschung getrennt gesichert: Im Bereich des Plateaus erfolgt eine Übererdung mit sauberem Mineralboden in einer Stärke von 0,5 m, getrennt nach Füll- und Oberboden, über einem Geotextil. Im Böschungsbereich werden Hangfaschinen für den Lebendverbau eingebaut und in den Zwischenräumen erfolgt der Auftrag einer 0,2 m starken Schicht aus Mutterboden und es wird eine geschlossene Vegetationsdecke eingebracht.

(12) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den mit dem Signet A im Sechseck gekennzeichneten Flächen sind zeitlich eng gekoppelt nach dem Satzungsbeschluss in Planung zu geben und spätestens in der darauffolgenden Vegetationszeit zu realisieren. Der Pflanzplan ist zuvor mit dem Umweltamt, StA 60/2-2, abzustimmen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls beim Umweltamt zu beantragen. Ein Abnahmeprotokoll ist dem Stadtplanungsamt, StA 61/5-2, vorzulegen.

(13) Flächenwirksame künstliche Beleuchtung

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampflampen.

Hinweise zu der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten ehemaligen Kasernenfläche zwischen der B 1 im Norden und dem Sportplatz im Süden

Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen
Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderungen nach weitergehenden Untersuchungsmaßnahmen auf Schadstoffe sowie ggf. von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vor.

Hinweise für Teilbereiche des Plangebietes

Hinweise zu § 51 a LWG NW - Entwässerung der Grundstücke
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung der Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird
oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In Bereichen, die im Plan als nicht zur Versickerung geeignete Flächen dargestellt sind, bleibt es dem einzelnen Privateigentümer unbenommen, das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen seines Grundstückes zu versickern, wenn er den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten erbringt. Es bedarf im weiteren eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

1 **Hinweise zum Gleisbereich der ehemaligen Zeche Freie Vogel Unverhofft und der Dortmunder Eisenbahn GmbH**

Erhalt der Vegetationsdecke
Die derzeitige Vegetationsdecke innerhalb der Gleisbereiche ist zu erhalten. Bei allen größeren Eingriffen in den Untergrund ist das Umweltamt zu beteiligen.

2 **Hinweis zu Anlagen der Außenwerbung**

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 und B 236n anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

3 **Hinweis zum Ballfangzaun am Sportzentrum**

Die öffentliche Grünfläche Sportplatz ist entlang der Bundesstraße B 236n mit einem 6 m hohen Ballfangzaun einzufrieden, um zu verhindern, dass abirrende Bälle Verkehrsteilnehmer auf der B 236n beeinträchtigen.

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 05/2004 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 11.07.2006
J. Tiemann
Öffentl. best. Verm. Ing.
(Stempel: Dipl.-Ing. J. Tiemann Öff. best. Vermessungsingenieur)

Der Rat der Stadt hat am 08.06.06 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 08.08.06
Langemeyer
Oberbürgermeister
[Unterschrift]
Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ap 192 –Stadtkrone Ost– mit dem Beschluß des Rates vom 08.06.06 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 08.08.06
Langemeyer
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 in den "Dortmunder Bekanntmachungen" –Amtsblatt der Stadt– Nr. 27 vom 07.07.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan Ap 192 –Stadtkrone Ost– in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.07.06
[Unterschrift]
Abteilungsleiter

Dieses Blatt Nr. 3 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Ap 192 und bildet mit dem Blatt/den Blättern 1+2 der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den ....
....
Stadtrat

Dieses Blatt Nr. 3 ist Bestandteil des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Ap 192 und bildet mit dem Blatt/den Blättern 1+2 eine Einheit.

Dortmund, den 10.07.06
[Unterschrift]
Stadtrat

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2–§11 BauNVO)

Zeichen	Bedeutung
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)

Zeichen	Bedeutung
0,4	Grundflächenzahl(GRZ) §19 BauNVO
(1,0)	Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO
(1,6)	Erhöhte GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
2,6	Erhöhte GFZ nach §21a Abs.5 BauNVO
3,0	Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
4,0	Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III)	Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III–V	Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufe...wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
OK	Maximale Höhe baulicher Anlagen – ü.n.G. – ü.n.N.
(OK)	Zwingende Höhe baulicher Anlagen. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz2 BauNVO)

Bauweise, Baulinie – Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

Zeichen	Bedeutung
o	Offene Bauweise
△o	Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
△g	Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
	Baugrenze
	Baulinie
LH 3,70	Überbauung ab einer lichten Höhe von 3,70m über der Verkehrsfläche zulässig

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; K = Kindergarten
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltung

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

Zeichen	Bedeutung
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
priv.	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
WW	Wirtschaftsweg
F	Fußweg
R	Radweg
F+R	Fuß- und Radweg
P	Parkfläche (öffentlich)
(P)	Parkfläche (privat)
	Fußgängerbereich
▼	Einfahrt
▲	Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- T Trafostation
- U Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Wasserversorgung
- Abfall
- N Niederschlag Abwasser

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- priv.Grünfl. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz: A – Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene); B – Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder; C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg
- R+W Rad- und Wanderweg

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Lärmschutzwand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
- Wald (§9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
A	wie vor (bei schmalen Flächen)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Ga	Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
TGa	Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GTGa	Gemeinschaftstiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GMü	Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GKSp	Gemeinschaftskinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
1	Zugehörigkeitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
	Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
	Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
◇1	Textliche Festsetzung
	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
A	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S.256)

Zeichen	Bedeutung
DF	Alle Dachformen, außer Flachdach
FD	Flachdach
←→	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Mansardendach
PD→	Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
ZD	Zeltdach
z.B. 38°	= Dachneigung. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9 Abs.5 Nr.1–3 BauGB)

- Umgrenzung der für baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§9 Abs.5 Nr.2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- B Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
- L Landschaftsschutzgebiet
- V Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- ◇1 Hinweis
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- V Verkehrsgrün
- nicht zur Versickerung geeignete Flächen
- 138.00 Bezugspunkt Höhe ü. NN

Bebauungsplan Ap 192 - Stadtkrone Ost - Teil I

1. Ausfertigung

in 3 Blättern	Blatt 3	M. 1 : 1.000	Datum: 10.05.2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.05.2006

STADT DORTMUND
Stadtplanungsamt Abt.: 61/5

Stadt Dortmund Stadtplanungsamt