Bebauungsplan Ap 203 - Adelenstraße -



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132 / FNA 213-1-2)

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

WA 1-5 — Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH max. 6,25 m — Traufhöhe als Höchstmaß über festgesetzter Höhenlage
- FH max. 10,25 m — Firsthöhe als Höchstmaß über festgesetzter Höhenlage
- OK max. 9,80 m — Oberkante als Höchstmaß über festgesetzter Höhenlage

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

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — öffentliche Mischverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- unterirdische Leitung

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Emscherprofil mit Böschung

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- begrünter Stabgitterzaun
- Pflanzgebot Baum
- Erhaltungsgebot Baum
- Heckenanpflanzung

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgarage und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga/Cp — Garagen/Carports
- GMü/Mü — Gemeinschaftlicher Müllsammelplatz/ Müllsammelplatz
- TGa — Tiefgarage
- N — Nebenanlage
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- (A) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgerträger
- (B) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgerträger
- (C) — Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgerträger
- 104,0 — Höhenlage im Baugebiet in m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 (4) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Eingriffsflächen E1 bis E3
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Gradiente der Adelenstraße; Erf. R'w = 24 dB
- 105,63 — Oberkante der Lärmschutzwand in m ü. NHN
- (1) — besondere textliche Festsetzung
- E — Eingriffsfläche E1 bis E3
- A — Ausgleichsmaßnahme

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 20° - 25° — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- Gebäude
- 575 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Baumbestand mit Nummerierung nach Baumliste
- 105.21 — Geländehöhen (NHN)
- Gebäude Abriss
- 10,0 — Bemaßung von Abständen

Kennzeichnung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Textliche Kennzeichnung für den gesamten Geltungsbereich unter Teil III (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 30.10.2013 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 28.04.2016

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilieb -AUSW- hat in seiner Sitzung am 05.02.2014 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/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) beschlossen, den Bebauungsplan Ap 203 -Adelenstraße- aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom AUSWI am .... nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.05.2014 bis 19.05.2014 einschließlich durchgeführt.

Dortmund, den ....

Bereichsleiter

Der AUSWI hat am 23.09.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf Ap 203 -Adelenstraße- mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes Ap 203 -Adelenstraße- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.10.2015 bis einschließlich 26.11.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den ....

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2016 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 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 Ap 203 -Adelenstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 25.05.2016

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516/ SGV NRW 2023) wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Ap 203 -Adelenstraße- mit dem Beschluss des Rates vom 17.03.2016 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 25.05.2016

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 22 vom 03.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 203 -Adelenstraße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 09.06.2016

Bereichsleiter

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (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 gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den WA 1- bis WA 3-Gebieten sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Im WA 5-Gebiet ist je Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 und § 21a BauNVO)

Vollgeschossigkeit
(2) Im WA 4-Gebiet sind ausnahmsweise dritte Vollgeschosse zulässig, wenn das dritte Vollgeschoss mindestens 1,5 m allseitig von der aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückbleibt.
Ausgenommen davon ist die notwendige Erschließung bis zu 1/4 der Fassadenbreite des darunterliegenden Geschosses.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhen (die obere Dachkante), die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) und die Höhen der Oberkante (Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss)) beziehen sich auf die gem. § 4 dieser Festsetzungen genannten Höhenpunkte in m ü. NHN (Meter über NormalHöhenNull) als unteren Bezugspunkt.

§ 4 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Für die geplanten Bauvorhaben gilt der nächstgelegene festgesetzte Höhenpunkt in m ü. NHN (Meter über NormalHöhenNull) als unterer Bezugspunkt.
Darüber hinaus können unselbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu maximal 50 cm, im Bereich beiderseits der Planstraße A jedoch bis zu max. 80 cm ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche notwendig sind.

§ 5 Überschreitung von Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(3) Im WA 3- und 5- Gebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um maximal 2 m zulässig.

§ 6 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Garagen / Carports und Stellplätze
Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden. Garagen und Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längsseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.
Nebenanlagen
Nebenanlagen sind prinzipiell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Wohngebiete mit dem maximal umbauten Raum der Nebenanlage:

WA 1- Gebiet	30 m³
WA 2- und 3- Gebiet	20 m³
WA 5- Gebiet	10 m³

Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/Gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage können ebenfalls grenzständig realisiert werden, sofern eine Gesamtlänge von Garage/ Carport und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Eine Errichtung von Nebenanlagen im Vorgartenbereich - zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der Erschließungs- ist, bis auf das WA 3- Gebiet, nicht zulässig.
Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert zu diesem Zweck festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (TGa) zulässig.

§ 7 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.
(11) Das Niederschlagswasser der mit (11) gekennzeichneten nördlichen Baugrundstücke des Wohngebiets WA 1 ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

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

Die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche bezeichnet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgerträger.
Die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche bezeichnet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgerträger.
Die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche bezeichnet ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgerträger.

§ 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
(4) Im WA 4 und WA 5-Gebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Adelenstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
Aktive Schallschutzmaßnahmen
(5) Im WA 4-Gebiet sind Freisitze ausschließlich nach Westen hin ausgerichtet zulässig. Für Freisitze, die nicht nach Westen orientiert sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der schalltechnische Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
(6) Zum Schutz der Freisitze im WA 5-Gebiet ist in dem mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Linienverlauf eine Lärmschutzwand (Höhe: 2,50 m über Straßengradiente der Adelenstraße / Erf. R`w = 24 dB) zu errichten. Die Oberkantenhöhen der Lärmschutzwand in m ü. NHN (Meter über NormalHöhenNull) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG NW und § 1 LBodSchG NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Flächen auf den Baugrundstücken, wie z.B. Stellplätze, Stellplatzanlagen (mit Ausnahme der Fahrspur), Garageneinfahrten (ausgenommen Tiefgaragenrampen), Eingangsbereiche und Terrassen mit Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem herzustellenden versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen.
Nachweis des ökologischen Ausgleichs
Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs für die Eingriffsflächen E1 bis E3 erfolgt durch Abbuchen sogenannter „Ökopunkte" aus dem städtischen Ökokonto „Deuser Wiesen" in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, u.a Flurstücke 203 bis 205, 207 bis 210, 639, 742, 746, 748, 760).

§ 11 Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die folgenden Gebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß der Inhalte aus Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan. Nähere Ausführungen, wie z. B. die Pflanzenauswahlliste, finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage.
Hinsichtlich der Baumpflanzgebote gilt: Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Pflanzfläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Einheitlich gilt, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind.
Bezüglich der Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.

Pflanzgebote
(7a) Das jeweils mit einem Pflanzgebot gekennzeichnete Pflanzbeet innerhalb der Planstraße A sowie der mit einem Pflanzgebot gekennzeichnete Baumpflanzstandort in der Wohnbaufläche südlich der Anbindung der Planstraße A an die Adelenstraße sind mit jeweils einem Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Emerald Queen'). Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, zu bepflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.
(7) Innerhalb der mit der Ziffer 7 festgesetzten Böschung entlang der Adelenstraße ist nach der Rodung der Bestandsgehölze (außerhalb der Vogelbrutzeit) ersatzweise eine frei wachsende Strauchhecke aus mindestens 10 Arten / Sorten, eingestreut auch mit immergrünen Arten, gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine flächige Bepflanzung der Böschung samt flächiger Unterpflanzung mit Bodendeckern ist herzustellen. Angrenzend an die Lärmschutzwand ist in einem 1 m breiten Streifen auf Strauchpflanzung zu verzichten, hier sind nur Bodendecker zu verwenden.
(8) Im WA 1- und im WA 2-Gebiet sind die festgesetzten Stabgitterzäune entlang der mit der Ziffer 8 dargestellten Flächen zur einheitlichen Einfriedung und Begrünung der privaten Gartengrundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen, mittels Schlingpflanzen oder als frei wachsende Strauchhecke gemäß Pflanzenauswahlliste dauerhaft zu begrünen. Dabei ist / sind im Pflanzabstand von maximal 2,0 m je eine Schlingpflanze am Zaun oder zwei Sträucher gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
(9) Im WA -Gebiet ist entlang der mit der Ziffer 9 gekennzeichneten Grundstücksgrenze mit Ausnahme der Flächen für Zuwege und Stellplätze eine durchgehende Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu pflanzen. Die Schnitthecke ist zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecke darf auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen. Zäune sind nur statthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden. Sie dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen

Erhaltungsgebote
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten, schutzwürdigen Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich und fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Baumliste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.
(10) Die mit der Ziffer 10 gekennzeichnete Baumreihe mit insgesamt 17 Platanen ist in Gänze zu erhalten. Die Platane Nr. 23 erfährt besondere Schutzmaßnahmen: Bei Arbeiten zum Bau der Erschließungsstraße (einschl. (innerhalb der Baumreihe) ist ein Mindestabstand von 3 m zum Stamm der Platane einzuhalten. Der Höhenunterschied im Gelände ist Erdarbeiten) ist ein Mindestabstand von 3 m zum Stamm der Platane einzuhalten. Der Höhenunterschied im Gelände ist mit einer Winkelstützwand o.ä. abzufangen, um Wurzelverlust zu vermeiden. Im Zuge der Verkehrssicherungspflicht ist die Baumreihe vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen zu inspizieren und in Abstimmung mit dem kommunalen Baumschutz ggf. fachgerecht zu pflegen. Etwaige künftige Baumverluste sind durch artgleiche Neupflanzung (Platane) innerhalb der Baumreihe zu ersetzen.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

§ 12 Doppel- und Reihenhäuser
Aneinander gebaute Gebäude und Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachform, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen. Zudem muss die vordere Bauflucht, Sockelausbildung und Fassadenmaterial einheitlich gestaltet sein. Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sowie die Reihenhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Sie sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

§ 13 Dachgestaltung
Im gesamten Baugebiet ist bei Dächern, die Breite von Dachgauben, -einschnitten- und aufbauten in der ersten Dachgeschossebene auf maximal die Hälfte der darunter liegende Gebäudewand beschränkt. Zweigeschossige Gauben und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind unzulässig.

§ 14 Dachform Nebenanlagen
Für Garagen, Carports nach (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen nach (§ 14 BauNVO) sind abweichend von den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig.

§ 15 Dachbegrünung der Garagen und Carports
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Im gesamten Baugebiet sind Garagen- und Carportdächer extensiv zu begrünen. Die Flach- und Pultdächer sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Zur dauerhaften Funktionserfüllung ist die Verwendung von Kletterpflanzen an den Wänden unzulässig.

§ 16 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen 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 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

§ 17 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen im gesamten Plangebiet
Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der Pflanzung erstellt werden und dessen Höhe nicht überragen.
Soweit in den Baugebieten Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum oder zur privaten Erschließung erfolgen, sind diese zur einheitlichen Einfriedung der Gartengrundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Zuwege und Stellplätze, nur als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,80 m statthaft.
Hecken dürfen als geschnittene Laubholzhecke oder als frei wachsende Strauchpflanzungen gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorschläge für Pflanzenarten liefert die Pflanzenauswahlliste als Anlage dieser Begründung.
(12) Einfriedungen im WA 1- und WA 2-Gebiet
Zur einheitlichen Einfriedung der privaten Gartengrundstücke entlang der westlich angrenzenden, ökologischen Ausgleichsfläche (hier mit Ausnahme der Flächen für private Zuwege und Stellplätze) sind Stabgitterzäune (Eingrünung siehe Ziffer 8) mit einer Mindesthöhe von 1,40 m herzustellen.

§ 18 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden eine Aufbauhöhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

Teil III
Kennzeichnungen für den gesamten Planbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlasten
In unbefestigten Bereichen von Wohngärten ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Bereich bis 1 m Tiefe ab Geländeoberkante die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte Z 0 (Dortmunder Einbauwerte) einhält. In sonstigen unbefestigten Freiflächen (Begleitgrün) ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Bereich bis 0,35 m Tiefe die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) einhalten. In sonstigen Boden zwischen 1 m und 2 m Tiefe muss die Zuordnungswerte Z 0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Die Maßnahmen sind fachgutachterlich zu überwachen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Teil IV
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) 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.

(2) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Dem Umweltbericht verfahrensbegleitend fortgeschrieben und enthält zur Offenlegung die Anwendung der Eingriffsregelung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(3) 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 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 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 die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten - und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grün- und in den Ausgleichsflächen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen.
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.
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 ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzflächen sind Fristen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund einzuhalten.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW (NachbG NW) zu beachten.

(4) Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
- Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen;
- zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind bei der vorhabenbedingten Baufeldherrichtung die Brut- und Aufzuchtszeiten von bodennah brütenden Vögeln zu beachten. In Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes sind Freischnitt- und Bodenarbeiten sowie vergleichbaren Arbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes somit in der Zeit vom 1. März bis 30. September in der Regel zu unterbinden (vgl. § 39 Abs. 2 BNatSchG);
- zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätze von gebäudebewohnenden Vogelarten, sind bei Rückbau- oder artenschutzrelevanten Umbaumaßnahmen an Gebäuden die Quartierzeiten von Fledermäusen bzw. die Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln zu beachten. In diesem Sinne sind die zuvor genannten Arbeiten in der Zeit vom 1. September bis 31. Oktober auszuführen; sofern durch die Maßnahmen keine Überwinterungsquartiere von Fledermäusen betroffen sind, kann dieser Zeitraum bis zum 28. Februar verlängert werden. Bei der Beeinträchtigung von quartier-/brutplatztreuen Arten ist sicherzustellen, dass auch nach der Durchführung eventueller Rück- oder Umbaumaßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Sofern im konkreten Fall dargelegt werden kann, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätze von Vögeln nicht gegeben ist, kann gegebenenfalls eine Befreiung von der zuvor genannten Bauzeitenbeschränkung bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt werden;
- hinsichtlich der Reduzierung von Lärmemissionen sind die maximalen Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV) einzuhalten. Damit Störungen ruhender und/oder nachtaktiver Tiere auf ein Minimum reduziert werden, ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

(5) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen 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. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(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, sofern er fremdstofffrei ist und die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte Z 0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(7) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. 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.

(8) Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsableitung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt, noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Die Betroffenen sind hierüber in geeigneter Weise zu unterrichten (z.B. durch Hinweisschilder). Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten ist, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(9) Bauvorsorge Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen ist die folgende Bauvorsorge zu treffen: Die öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich durch Randeinfassungen (Randstein bei den Grundstückszufahrten ca. 3,0 cm und an den normalen Grenzbereichen ca. 8,0 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen.
Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang mindestens 15,0 cm höher als die Höhenangabe der Straßenhöhenauskunft für das betroffene Grundstück anzuordnen. Ebenso sind die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber dem Straßenniveau um mindestens 8,0 cm zu erhöhen.

(10) Kampfmittel
Die durch die Bezirksregierung Arnsberg in 2012 und 2013 vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich eine vereinzelte Bombardierung erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierungen ist erforderlich. Für Untergrundkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.

(11) Methangasaustritte
In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

(12) Bergbau
Für die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (Alte Haase Bergbauverwaltungsgesellschaft / EON.SE) gilt: Der entsprechende Gefährdungsbereich ist von jedweder Bebauung freizuhalten oder es sind bohrtechnische Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Auf die zugehörigen Bergbaugutachten wird verwiesen.
Im übrigen Planbereich sind Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der RAG zu vertretenden Kohlegewinnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde weit vor 1969 eingestellt. Die daraus resultierenden bergschadenstechnischen Einwirkungen sind spätestens seit Ende der sechziger Jahre abgeklungen. Es ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass in der Baugrube ein Kohlenflöz angetroffen wird. Bei Auftreten von Kohle ist diese als schlechter Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen der Bauherr sich selbst zu schützen hat.
Darüber hinaus wird allgemein auf die potentielle Gefährdung durch grubenbildlich nicht verzeichneten, sog. "wilden" Bergbau hingewiesen.

(13) Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden betragen.

(14) Regelung zur Überfahrung von Grundstücksflächen bei privaten Stichstraßen
Die Eigentümer der an die private Stichstraße anrainenden Grundstücke (WA 2 / WA 3) müssen sich an den Grundstücks- und Garagenzufahrtsflächen ein gegenseitiges Recht zur Überfahrung einer Grundstücksfläche grundbuchlich und vertraglich zusichern. Das Recht ist auch im Baulastenverzeichnis der Stadt Dortmund einzutragen. Die erforderliche Überstreichfläche muss 2,0 m tief und zu jeder Seite der Zufahrt 2,0 m breit sein. Die Zufahrten sind beidseitig, also auch auf dem eigenen Grundstück, zur Verkehrsfläche hin entsprechend aufzuweiten.

(15) Abstellplätze für Müllbehälter an privaten Stichstraßen (GFL (A))
Die Eigentümer der an die privaten Stichstraßen anrainenden Grundstücke müssen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag auf den im Bebauungsplan festgesetzten Abstellplätzen (GMü – gemeinschaftlicher Abstellplatz für Müllbehälter (Mü – Abstellplatz für Müllbehälter) bereitstellen.

(16) Maßnahmen an Gebäuden zum Klimaschutz
Die Kreditanstalt für Wiederaufbau stellt günstige Kredite für Effizienzhäuser 70/55 und 40 zur Verfügung. Der Primärenergiebedarf dieser Häuser bleibt 30/45/60 % unter den Mindestanforderungen der Energiesparverordnung.
Die Stadt Dortmund bietet im Rahmen der Kampagne 100 EnergiePlusHäuser für Dortmund ein Qualitätsmanagement durch einen Energieberater zur Verfügung.
Generell können sich Bauherrn im Dienstleistungszentrum für Energieeffizienz und Klimaschutz -kurz dlze- in der Berswordthalle unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 5025422.

(17) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Gutachten

- Dr. Paul Butenweg GmbH: Adelenstraße - Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Waltrop, November 1999
- Diplom Geologe Stephan Brauckmann: Aktennotiz zur Niederschlagswasserversickerung, Fröndenberg, August 2015
- Taberg Ingenieure: Grundstück an der Adelenstraße, Darstellung und Bewertung der Ergebnisse der durchgeführten bohrtechnischen Erkundungen im Hinblick auf die Standsicherheit der Tagesoberfläche, Lünen, April 2013
- Taberg Ingenieure: Grundstück Adelenstraße 10a, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Lünen, Oktober 2013
- Taberg Ingenieure: Grundstück Adelenstraße 10b, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Lünen, November 2013
- Diplom Geologe Stephan Brauckmann: Gutachten Teil 1 Adelenstraße - orientierende Baugrunderkundung / Gründungsberatung - orientierende Gefährdungsabschätzung, Fröndenberg, Juni 2013
- Diplom Geologe Stephan Brauckmann: Gutachten Teil 2 Adelenstraße - orientierende Baugrunderkundung / Gründungsberatung - orientierende Gefährdungsabschätzung, Fröndenberg, Juni 2015
- Geologischer Service Dipl.-Geologe Michael Herzig: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Senge-Stockhausen, Arnsberg, Januar 2014
- Geologischer Service Dipl.-Geologe Michael Herzig: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Genth-Kippscholl – Projekt Nr. 14-1958, Arnsberg, November 2014
- Geologischer Service Dipl.-Geologe Michael Herzig: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Genth-Kippscholl – Projekt Nr. 15-2040, Arnsberg, März 2015
- ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik: Geräuschimmissionsuntersuchung nach DIN 18005 B-Plan Ap 203 - Adelenstraße -, Dortmund, Dezember 2014
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Bestandsaufnahme und Bewertung des Baumbestandes, Coesfeld, August 2013 - Bestandteil des Umweltberichts
- Meinig, Holger: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Ap 203 „Adelenstraße" Dortmund-Hörde, Werther, April 2015 sowie Faunistische Untersuchungen Adelenstraße vom November 2014
- Werner Bauingenieure: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Ap 203 - Adelenstraße -, Menden, August 2015
- Pöppelmann, Ulrich: Gutachten Platane 23, Coesfeld, August 2015
- Pöppelmann, Ulrich: Nachträgliche sachliche Prüfung der Platane 23, Coesfeld, August 2015

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 23.09.2004 (BGBl. S 2414; FNA 213-1)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256; SGV NRW 232)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 / FNA 213-1-2)

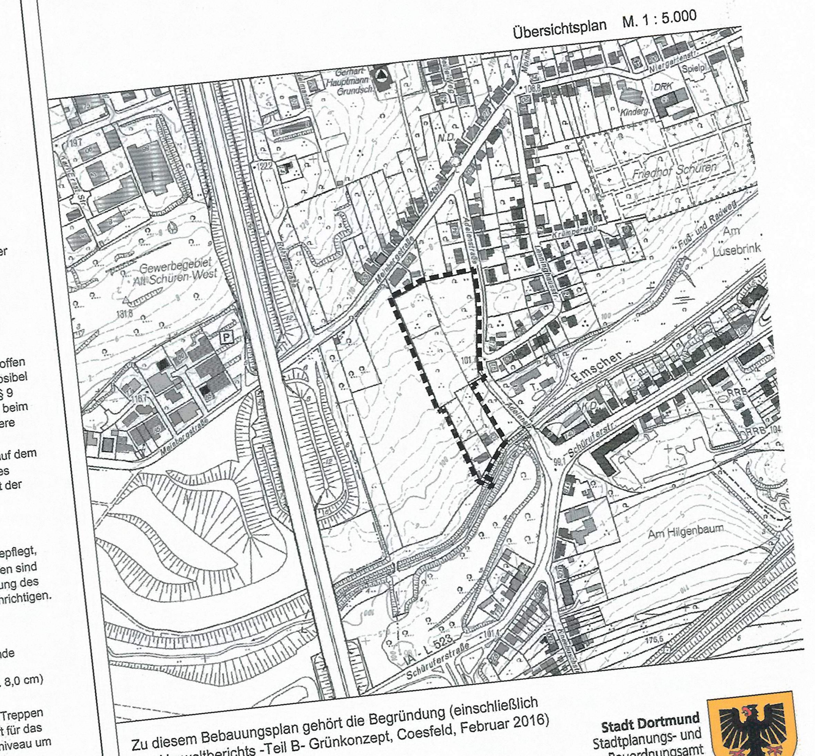
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Planverfasser
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Bebauungsplan Ap 203
- Adelenstraße -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 03.02.2016	1 : 500		61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung (einschließlich des Umweltberichts -Teil B- Grünkonzept, Coesfeld, Februar 2016) vom 03.02.2016

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 Satzung