Bebauungsplan Ap 206 - Aplerbeck Süd -

1. Auslertigung



Textliche Festsetzungen und Hinweise zu den ökologischen Ausgleichsflächen

Teil I Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

§1 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in den Eingriffe aufgrund exemplar Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die in den Blättern 2 und 3 zum Bebauungsplan mit (A) festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (Z) festgesetzten Eingriffsbereichen im Blatt 1 zum Bebauungsplan zugeordnet. Die genaue Abgrenzung der Eingriffsflächen ist im bodenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Stadt - Planung - dokumentiert.

§2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Schutz und Entwicklung ökologischer Ausgleichsflächen

(1) Die mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Flächen sind zu schützen, in der bisherigen Nutzung dauerhaft zu erhalten, im Umfeld der Hochspannungsleitungen fachgerecht zu pflegen und ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Für die folgenden, festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen gilt verantwortlich, dass die Flächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Für die Pflanzmaßnahmen gilt ebenfalls, dass die Pflanzenwahl sich an den Ausführungen und Auswahllisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Begründen zum Bebauungsplan zu orientieren hat. Standortgerechte und heimische Gehölzarten sind zu verwenden. Hinsichtlich der Durchführung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung entsprechend.

(2) Auf den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Flächen ist eine Grünlandbrache durch Umbruch und Neuansaat herzustellen. Es ist eine Saatgutmischung unter Verwendung standortgerechter, heimischer Kräuter-Gräsersaaten zu verwenden. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen und einmal im Jahr zu Spätsommer zu mähen. Die Mahd ist zur Aushagerung des Standortes abzufahren.

(3) Auf den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Ackerflächen ist durch Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung eine standortgerechte Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen ist im jährlichen Rhythmus zu mähen, wobei die Mahd zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist.

(4) Auf den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der mit dem Symbol (Z2) gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind ecklgrün Strauchen zu verwenden.

Innerhalb der mit dem Symbolen (SN) und (SG) und (SM) und (SB) gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind Sträucher und Bäume 1. Ordnung zu verwenden. Stellung der Direkte "An der Eiche" ist eine dichte Baum-Strauchhecke, bestehend aus Heisträuern und einigen Sträuchern zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind Mischig zu bepflanzen.

(5) Auf den mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Flächen sind Obstgehölze zu pflanzen. Es sind Mittelstämmen zu verwenden. Auf ca. 60% der jeweiligen Fläche sind die Gehölze auf Kronenschluss zu pflanzen. Dazilen hinaus ist eine extensive Bepflanzung vorzusehen. Die Flächen sind mittels Saatgutmischung aster heimischer standortgerechter, heimischer Kräuter-Gräsersaaten einzusäen. Die Flächen sind zu zwei- bis dreijährigen Rhythmus zu mähen, wobei die Mahd zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist.

(6) Auf den mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Obstwiesenbepflanzung zu schützen und es sind ergänzende Pflanzungen von Hochstandgehölzen vorzunehmen. Die Fläche ist im zwei- bis dreijährigen Rhythmus zu mähen, wobei die Mahd zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist.

Teil II Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dem Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung als Begleitplan in Text und Karte beigefügt. Hinweis und weiteren Bestimmungen, u.a. zur Ausgestaltung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen. Der Fachbeitrag kann im Planungsamt eingesehen werden.

(2) Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen wurden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

Als Anlage zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind Pflanzlisten beigefügt, in denen die zu verwendenden Gehölze in einer Pflanzauswahlliste aufgelistet sind.

Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen.

(3) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Herstellung der Baustraßen bzw. der Durchführung des Eingriffes, hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer folgefristgerechte zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

Dieses Blatt Nr. 2 der Entwurfsfassung ist Bestandteil des von d. Rates beschlossenen Bebauungsplanes Ap 206 und tritt mit mit den Blättern 1 und 3 der Entwurfsfassung eins Einheit.

Dortmund, den 30.01.02

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 §§ 1-11 BauNVO)

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)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
(1,4) Höchste GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
1,6 Höchste GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
2,4 Höchste GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
3,0 Baumassenzahl (BMZ) (§21 BauNVO)
4,0 Höchste GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
III Höchstzahl der Zahl der Vollgeschosse
(III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III/V Bandbreite der Vollgeschosse der Zahl der Vollgeschosse
FH Höchstgrenze der Firsthöhe über natürlichen Gelände/Straße
TH Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlichen Gelände/Straße (Die natürlichen Geländehöhen sind vor Einbringen von Aufschüttungen oder Abgrabungen als Bezugspunkte festzustellen und nach der gewählten Gebäudehöhe zu wählen)
OK Maximale Höhe baulicher Anlagen: 1. u. 2. u. 3. u. 4. u.
(OK) Zwingende Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkte für die natürlichen Geländehöhen sind vor Einbringen von Aufschüttungen, bis wie aus der Baugenehmigung ergibt (§19 Abs.4 BauNVO)

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

o Offene Bauweise
a Offene Bauweise als Abweichung, nur Gebäude über 50m Länge zulässig
ED Nur Einzelhäuser zulässig
DH Nur Doppelhäuser zulässig
HG Nur Hausgruppen zulässig
ED, DH Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
HG, DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g Geschlossene Bauweise
Abweichende Bauweise: auf der Abweichung, dürfen die Gebäude eine Länge von 50m überschreiten
Baugrenze
Baulinie

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
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Feuerwehr
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentl. Verwaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

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

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
priv. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
IM Mischverkehrsfläche (z.B. Schulstraße)
WW Wirtschaftsweg
F Fußweg
R Radweg
Fuß und Radweg
P Parkfläche (öffentlich)
P Parkfläche (privat)
Fußgängerbereich
Einfahrt
Ausfahrt
Einbahnstraße
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang

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

Versorgungsfläche
T Trafostation
Umspannwerk
Gas
Wasser
Abfall
Rückhaltung Abwasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Ersatzpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b 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.25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
priv.Grünfl. Private Grünfläche
Parkanlage
Kleingartenanlage
Sportanlage
Friedhof
Zweckbestimmung
Sportplatz
A Abweichend von allen übrigen Zweckbestimmungen
B Bereich ausgenommen für Nutzungen nach Ziffer 1
C Bereich für Kleintierhaltung und Kleingärten
W Wandergang
R+W Rad- und Wanderweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Mit Geh- , Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Zuordnung von ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit gekennzeichneten Flächen oder Maßnahmen (§9 Abs.1a BauGB)
Umgrenzung von Ablagerungsflächen (§15 Abs.1 BauGB)
St
Ga
TGa
GSt
GGa
GTGa
GMü
GKfz
Bereich, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet ist (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Bereich, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet ist (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Ausgleichsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
Zugehörigkeitsbereich für Baugebiete
Zugehörigkeitsbereich für Sondernutzungsbestimmungen
Textliche Festsetzung

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 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

D/F Alle Dachformen, außer Flachdach
FD Flachdach
FD/SD Flachdach/Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeltdach
WD/ZD Walm-/Zeltdach
PD/SD Pultdach/Satteldach (PD/F=Flachdach/Traufe)
Zeltdach
Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachhäuser müssen mit 1/3 der Fassadenlänge zurückstehen (§9 Abs.4 NW BauO)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei denen aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm gegen Verkehrslärm erhöhte Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, bei denen aufgrund nachteiliger Richtung, Geruchsbelastung, Lärmbelastung besonderer Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Schutz gegen Störungen erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1a BauGB)
Überbaubare, die den Bestimmungsort ermöglichen
Landwirtschaftsbetrieb
Veterinärgrenze
Umgrenzung der Flächen für wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

sonstige Darstellungen werden gekennzeichnet
Klärteich
Umgrenzung von Sonderregelungen
Überfahrt
geplante Bäume
Verkehrsinsel
Fortsetzung für die Begründung und Erläuterung von Maßnahmen

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Ap 206

- Aplerbeck Süd -

in 3 Blättern, Blatt Nr. 2

1. Auslertigung

Maßstab 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.04.2002
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5

Satzungsplan