Bebauungsplan Ap 206 - Aplerbeck Süd -

1. Ausfertigung



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 sonstiger 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 (E) bezeichneten Eingriffsbereichen im Blatt 1 zum Bebauungsplan zugeordnet. Die genaue Abgrenzung der Eingriffsflächen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Blatt - 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 folgendenden, festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen gilt vereinheitlicht, dass die Flächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Für die Pflanzmaßnahmen gilt einheitlich, dass die Pflanzenwahl sich an den Ausführungen und Auswahllisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Begleitplan zum Bebauungsplan zu orientieren hat. Standortgerechte und heimische Gehölzarten sind zu verwenden.
Hinsichtlich der Gestaltung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung verbindlich.

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

(3) Auf der mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Ackerfläche ist durch Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung eine ausdauernde Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist im dreijährigen 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 (A1a) gekennzeichneten Ausgleichsfläche sind lediglich Sträucher zu verwenden.

Innerhalb der mit den Symbolen (A2a) und (A3a) und (A4a) und (A4b) gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind Sträucher und Bäume II. Ordnung zu verwenden. Entlang der Straße "An der Eiche" ist eine dichte Baum-Strauchhecke, bestehend aus Weißdorn und dornigen Sträuchern zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind flächig zu bepflanzen.

(5) Auf den mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Flächen sind Obstgehölze zu pflanzen. Es sind Wildobstarten zu verwenden. Auf ca. 50% der jeweiligen Fläche sind die Gehölze auf Kronenschluss zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine lockere Bepflanzung vorzunehmen. Die Flächen sind mittels Sandgutmischung unter Verwendung standortgerechter, heimischer Kraut-Grasarten einzusäen. Die Fächen sind im zwei- bis dreijährigen Rhythmus zu mähen, wobei die Mahd zur Aushagerung des Standortes abzufahren ist.

(6) Auf der mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Obstwiesenbrache zu schützen und es sind ergänzende Pflanzungen von Wildobstgehölzen 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 Karten beigefügt. Hieraus sind nähere 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 werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" 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 Erschließung durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

Dieses Blatt Nr. 3 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Ap 206 und bildet mit den Blättern 1 und 2 der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 30.08.02

Stadtrat [signature]

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)
- 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 bis 21a BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- (1,0) Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- 0.8 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 über natürlicher Geländeoberfläche
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche. 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 Satz 2 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 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, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
- Versorgungsfläche
- T Trafostation
- U Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall
- N Niederschlag Abwasser

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 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 (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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 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)
- 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 der Flächen, die von der 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 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

- 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 von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1-3 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
- SAN Umgrenzung von Sanierungsgebiet
- Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- Überfahrt
- geplanter Baum
- V Verkehrsgrün

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Ap 206

- Aplerbeck Süd -

in 3 Blättern, Blatt Nr. 3

1. Ausfertigung

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