1. Ausfertigung

Bebauungsplan Ap 223 - Emschertalgrundschule -



Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(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 Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den Baugebieten sind maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximalen Trauf-, First- bzw. Höhenangaben ist das vorhandene Gelände gemäß der Höheneinmessung vom 02.09.2009

§ 4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

(1) ◇1 In dem mit der Raute ◇1 gekennzeichneten Baugebiet ist ein Vollgeschoss zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind zwei Vollgeschosse, wenn
a) das II. Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 3/4 des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) die Traufhöhe bei Pultdächern maximal 5,50 m beträgt.

(2) ◇2 In den mit der Raute ◇2 gekennzeichneten Baugebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind drei Vollgeschosse, wenn
a) das III. Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 3/4 des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) die Traufhöhe bei Pultdächern maximal 8,50 m beträgt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten um maximal 1,5 m überschritten werden.

§ 6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Längsseiten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dieser Abstand ist mit einer Hecke oder Gehölzen zu begrünen. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Den Garagen vorgelagerte Stellplätze dürfen die Baugrenzen überschreiten.

(2) Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Nebenanlage von max. 27 m³, entweder in Form einer verlängerten Garage oder als freistehendes Gartenhaus, zulässig. Wählt man das freistehende Nebengebäude, darf die Länge der Garage nur max. 6,0 m betragen.

(3) Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten, der mit Strauchpflanzungen zu begrünen ist.

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

Vorkehrungen zur Einhaltung des Innenlärmpegels

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Sölder Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

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

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (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 Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

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.

(2) ◇3 Auf der mit derRaute ◇3 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Immissionen des Freibereiches der Grundschule / Hort eine Holzbohlenwand in einer Stärke von 30 mm und einer Höhe von 2 m zu errichten. Im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen hat die Gründung der Wand auf Punktfundamenten zu erfolgen.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg", sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

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

Für die folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzung fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) ◇4 Die mit der Raute ◇4 gekennzeichnete, geplante Lärmschutzwand ist innerhalb eines 0,5 m breiten, vorgelagerten Pflanzstreifens am Schulgelände mit selbsthaftenden Kletterpflanzen aus Efeu und Wildem Wein flächig zu begrünen.

(2) ◇5 Innerhalb der mit der Raute ◇5 gekennzeichneten Pflanzflächen ist auf der Westseite der Lehrerparkplatzzufahrt eine Baumreihe mit fünf Säulen-Zierkirschen (Prunus serrulata ‚Amanogawa') in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Da es sich um Ersatzbäume handelt sind sie gemäß Baumschutzsatzung in der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu verwenden. Die Unterpflanzung aller gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot soll flächig aus niedrigen Sträuchern und Bodendeckern bestehen.

(3) ◇6 Das mit der Raute ◇6 gekennzeichnete, 1,0 m breite Verkehrsgrün entlang des geplanten Fuß- und Radweges nördlich der Emscherböschung ist mittels Raseneinsaat zu begrünen.

(4) ◇12 Innerhalb der mit der Raute ◇12 gekennzeichneten, 2,0 m breiten Verkehrsgrünfläche entlang des Fuß- und Radweges sind zwei Säulen-Stiel-Eichen (Quercus robur ‚Fastigiata') in einem Pflanzabstand von ca. 10,0 m zu pflanzen. Da es sich um Ersatzbäume handelt sind sie gemäß Baumschutzsatzung in der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu verwenden.

Anpflanzung von Sträuchern und Erhaltung vorhandener Einzelbäume (kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot)

(1) ◇7 Innerhalb des mit der Raute ◇7 gekennzeichneten Verkehrsgrüns sind die fünf festgesetzten Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten. Im Umfeld der Bäume ist das derzeitige Bodenniveau zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort unzulässig. Die bisherige Anbindung des Spielplatzes in südöstlicher Richtung ist bis zur neuen Erschließungsstraße fortzuführen. Die durch Entsiegelung entstehenden zusätzlichen Pflanzflächen sind flächig mit Sträuchern und entlang der Erschließungsstraße mit Bodendeckern zu begrünen.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Gehölzstreifen (Erhaltungsgebot) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(2) Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen gilt einheitlich, dass sie dauerhaft zu schützen und fachgerecht zu pflegen sind. Einkürzungen im Kronenbereich bedürfen, da es sich um nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume handelt, der Genehmigung durch das Umweltamt. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronentraufbereich sind zum Schutz der Bäume nicht statthaft. Bzgl. der Baumaßnahmen hat die Bauleitplanung darüber zu wachen, dass die einschlägigen Regelwerke zum Baumschutz befolgt werden (siehe Hinweise in Teil III).

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ⓐ Die Stadt Dortmund und die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr – und unterirdischen Leitungsrecht zu belasten.

Ⓑ Die Anlieger sowie die Stadt Dortmund und die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (incl. oberirdischer Ableitung des Niederschlagswassers) zu belasten.

§ 12 Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
Grundsätzlich gilt, dass die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig ist.

(1) ◇8 Für die mit der Raute ◇8 gekennzeichneten Baugebiete gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen oberflächennah in Richtung der Pflastermulde in den Verkehrsflächen abzuleiten ist. Von dort aus ist das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen in südlicher Richtung der Emscher über einen Einleitungsfächer zuzuführen.

(2) ◇9 Für das mit der Raute ◇9 gekennzeichnete Mischgebiet gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen oberflächennah in Richtung Querungsmulde im südlich geplanten Fuß- und Radweg abzuleiten ist. Von dort aus ist das Niederschlagswasser der Emscher über einen Einleitungsfächer zuzuführen.

(3) ◇10 Für die mit der Raute ◇10 gekennzeichneten Bauflächen südlich Sichterweg gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückzuhalten und gedrosselt dem Abwasserkanal in der Sichterstraße zuzuführen ist.

§ 13 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) darf maximal 0,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen (Grundlage ist die Höheneinmessung vom 02.09.2009)
Das vorhandene Gelände darf durch Abgrabungen von bis zu 50 cm oder Aufschüttungen um maximal 50 cm verändert werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Teil II
Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

§ 15 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232)

Für den gesamten Planbereich gilt:

Doppelhäuser / Hausgruppen
(1) 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 Fassadenmaterialien einheitlich gestaltet sein.

Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachaufbauten (z. Bsp. Zwerchhäuser)
(2) Bei Pultdächern sind Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten unzulässig. Bei Satteldächern ist die Breite von Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten auf maximal die Hälfte der darunter liegende Gebäudewand beschränkt. Zweigeschossige Gauben und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind unzulässig.

Photovoltaikanlagen
(3) Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe und Traufhöhe angerechnet.

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

Einfriedungen
(5) ◇11 Entlang der mit der Raute ◇11 gekennzeichneten und in Verbindung mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB versehenen Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Laub(schnitt)hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen. Zäune sind nur statthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialität nicht sichtbar werden. Sie dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die 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 erhalten.

(2) 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.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Baumschutz
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.

(5) Kampfmittel
Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(6) Private PKW-Stellplätze
Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden wenn sie mindestens 5,0 m lang ist.

(7) Abfallentsorgung
Die Anlieger der privaten Straßen, deren Grundstücke weiter als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Mischverkehrsfläche entfernt liegen, sind verpflichtet, die Müllbehälter rechtzeitig zu den Entsorgungsterminen an der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen. Nach der Entleerung der Müllbehälter sind sie wieder von den Eigentümern auf die privaten Flächen zu bringen.

(8) Oberflächennaher Bergbau
Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, das innerhalb des Plangebiets widerrechtlicher Bergbau oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Hinweise hierfür liegen derzeit nicht vor. Ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

(9) Energieeffizienz
Für die geplanten Gebäude gilt, dass der sogenannte **KfW-Effizienzhaus 70-Standard** einzuhalten ist.

(10) 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.

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 64 Abs.1 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.

(11) Überflutungsnachweis
Es ist zu gewährleisten, dass der Regen eines theoretischen 30 jährigen Regenereignisses nicht in den städtischen Kanal abgeleitet wird, sondern schadlos auf dem jeweiligen Privatgrundstück zurückgehalten wird. Dementsprechend ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN EN 1986-100 mit dem 30 jährigen Regenereignis zu führen. Nähere Informationen sind dem Entwässerungskonzept incl. Überflutungsnachweis, Stadt Dortmund, Tiefbauamt, 12.11.2010 zu entnehmen.
Des Weiteren sind die baulichen Vorgaben zum Überflutungsschutz aus dem Entwässerungsgutachten zu übernehmen.

(12) 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 und 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.
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, geten 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 Nachbarschaftsgesetztes NW zu beachten.

(13) 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.

Teil IV
Gutachten

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 223, FPG Heller + Kalka, Herne, Sept. 2009
- Geohydrologisches Bodengutachten, Koster & Kremke, Kamen, 05.05.2010
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Umweltamt vom 25.08.2009
- Lärmuntersuchung aufgrund der Sölder Straße, Planungsamt vom 26.02.2009
- Untersuchung der Zusatzverkehre auf öffentlichen Straßen aufgrund der geplanten Bebauung, Planungsamt vom 30.07.2009
- Zusatzuntersuchung, Freie Schallausbreitung bei Verzicht auf MI-Gebiet, Planungsamt vom 24.09.2009
- GOSOL, Stadt Dortmund, Planungsamt, Dezember 2010
- Entwässerungskonzept incl. Überflutungsnachweis, Stadt Dortmund, Tiefbauamt, 12.11.2010
- Höheneinmessung und Baumeinmaß, Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, 02.09.2009

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 07/2011 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. [Stempel: Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt] Dortmund, den 26.08.2011 [Unterschrift] Leiter des Katasteramtes	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 02.03.11 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 2 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 beschlossen, den Bebauungsplan Ap 223 - Emschertalgrundschule- im beschleunigten Verfahren aufzustellen und die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung). Dortmund, den 31.08.2011 [Unterschriften, Stempel] Oberbürgermeister Ratsmitglied
~~Der Entwurf des Bebauungsplanes Ap 223 - Emschertalgrundschule- hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung. Dortmund, den Bereichsleiter~~	Der Rat der Stadt hat am 21.07.11 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW den Bebauungsplan Ap 223 -Emschertalgrundschule- als Satzung beschlossen. Dortmund, den 31.08.2011 [Unterschriften, Stempel] Oberbürgermeister Ratsmitglied
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ap 223 - Emschertalgrundschule- mit dem Beschluss des Rates vom 21.07.11 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmVO eingehalten worden sind. [Stempel: Stadt Dortmund 4002] Dortmund, den 31.08.2011 [Unterschrift] Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den Dortmunder Bekanntmachungen – Amtsblatt der Stadt – Nr 33 vom 19.08.11 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 223 -Emschertalgrundschule- als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den 29.08.2011 Bereichsleiter stlv. [Unterschrift]

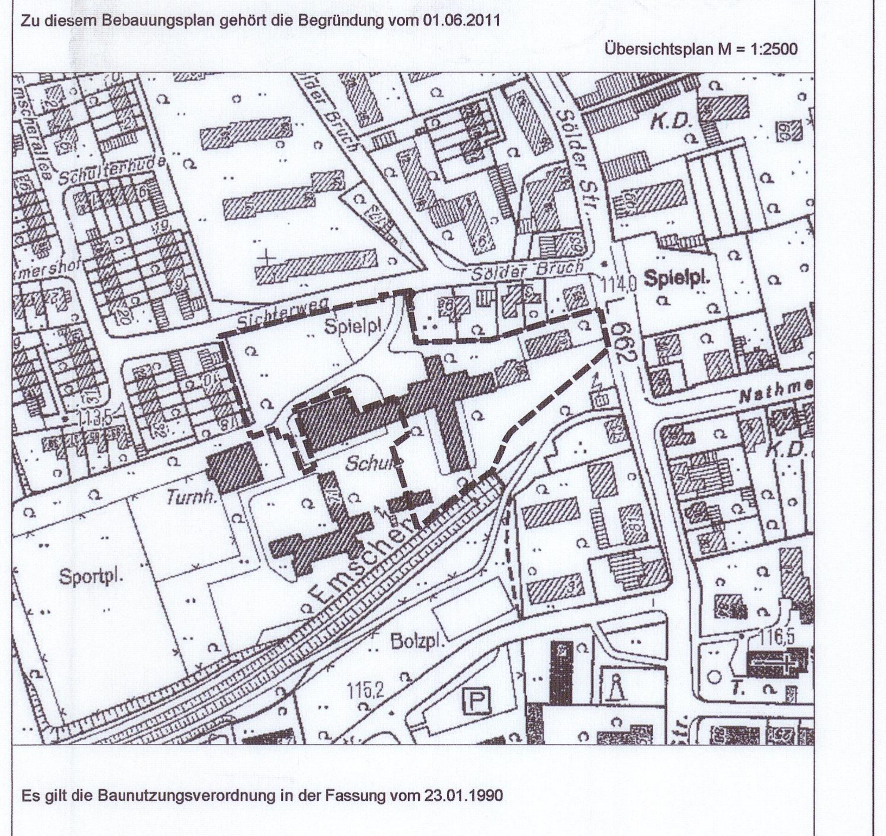
Bebauungsplan Ap 223
- Emschertalgrundschule -
- Entwurf - 1. Ausfertigung

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1:500		61/4	

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 01.06.2011

Übersichtsplan M = 1:2500



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S. 2414; BGBl.III FNA 213-1) 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)
- WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiet § 6 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- II – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- FH 10m – Höchstgrenze der Firsthöhe über der geplanten Straßenhöhe. Die Straßenhöhe bezieht sich auf die Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudemittelachse
- TH 6.5m – Höchstgrenze der Traufhöhe über der geplanten Straßenhöhe. Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- ED – nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- o – Offene Bauweise

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Spielplatz Typ B

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
- F+R – Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Zugangsmöglichkeit
- V – Verkehrsgrün

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

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Ga/Ca/St – Fläche für Garagen, Carports u. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ⓐ Ⓑ – Mit Geh-,Fahr-,und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1Nr.21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) Bau NVO)
- ◇1 – Textliche Festsetzungen
- Lärm- und Sichtschutz
- PD – Pultdach
- SD – Satteldach

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- Gehwegüberfahrt
- nachrichtlich dargestellter Baum
- öffentliche Stellplätze (nachrichtlich)
- Entwässerungsfächer für das Niederschlagswasser
- Ⓗ – Bushaltestelle
- mögliche Grundstücksteilung
- 2605 – Baumnummerierung (siehe Baumliste als Anlage zur Begründung)
- ∘113.86 – Höhenpunkte, exemplarisch (siehe auch Höheneinmessung vom 02.09.2009)

Satzungsplan