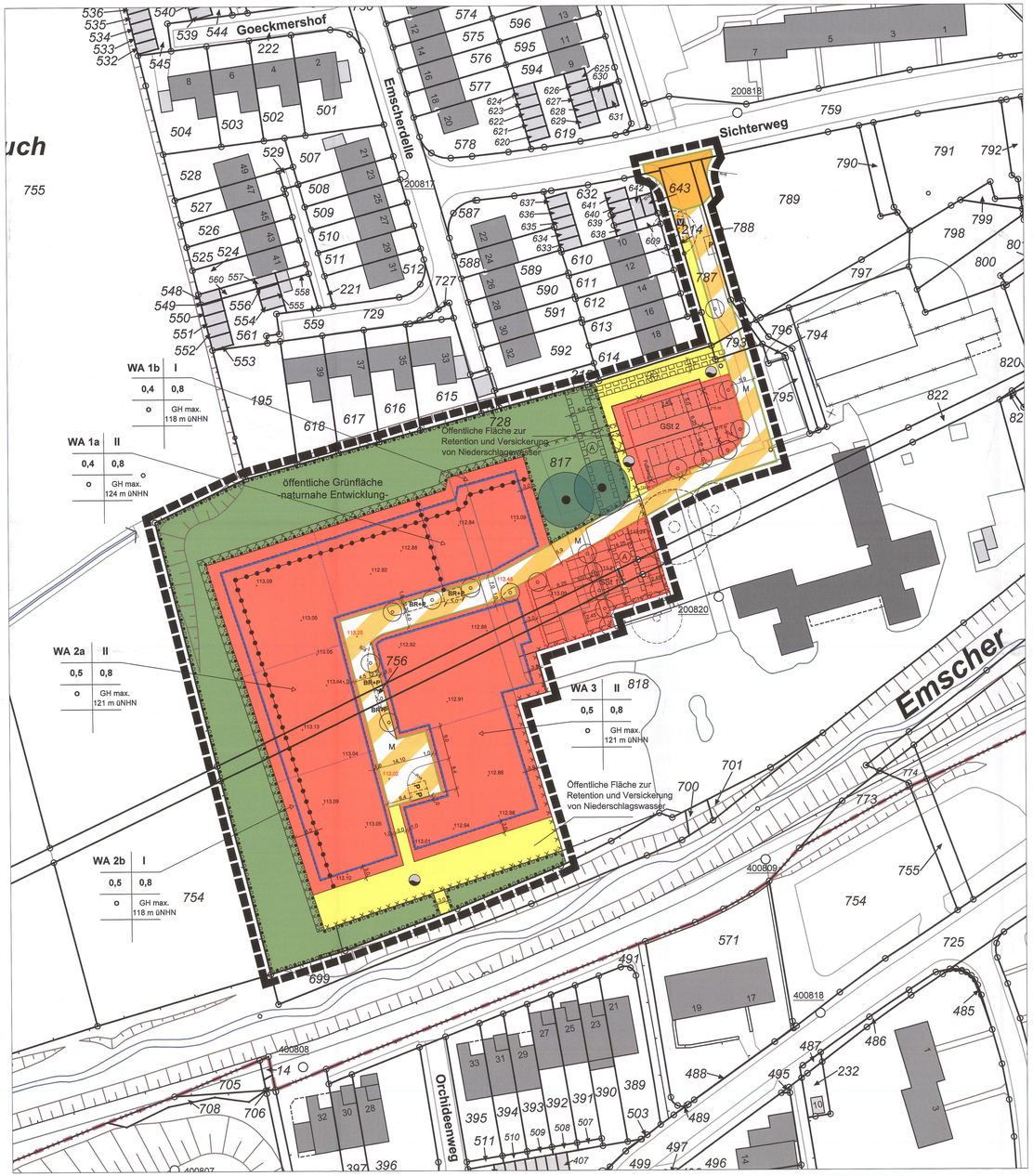
Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule -

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule -, sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -



Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan: m.ü.NHN). Die Höhe der Erschließungsstraße ist ebenfalls in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

§ 3 Garagen, Carports und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Private Stellplätze dürfen ausschließlich auf privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen werden. Garagen sind unzulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen, sind unzulässig. Der Gemeinschaftsstellplatz GST 1 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die WA1 und WA2. Der Gemeinschaftsstellplatz GST 2 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das WA3.

§ 4 Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Bau NVO

Es ist nur eine Nebenanlage als Fahrradschuppen, Garten- oder Gerätehaus und ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz je Baugrundstück zulässig.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) Die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit A gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, mit Ausnahme der Ableitung des Niederschlagswassers.

§ 7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW

Im Geltungsbereich ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen den öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen gemäß dem Entwässerungskonzept und den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zuzuleiten.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW

(1) Pflanzgebot extensive Dachbegrünung
Alle flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad Neigung sind zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen, Flucht- und Wartungsgänge auf den Dachflächen sowie des Licht- und Innenhofes). Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von ≤ 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

(2) Nicht überbaute Grundstücksflächen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schotterschüttungen ist unzulässig.

(3) Stellplatzbegrünung
Private und öffentliche Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem Laubbaum zu bepflanzen. Für einen breitkronigen Laubbaum ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 8 qm anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelter Raum von mindestens 12 cbm mit Substrat gemäß dem anerkannten Stand der Technik herzustellen.

§ 9 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. § 44 LWG NRW

Minderung der Versiegelung
Die privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm))
oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen. Der Fugenanteil muss mindestens 20 % betragen.

Unterirdische Gebäudeteile
Keller sind unzulässig. Gebäudeteile dürfen nicht tiefer als 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen.

§ 10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Solardachpflicht
Bei Errichtung von Gebäuden auf flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von 0 – 15 Grad sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe 40% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.
Bei allen anderen Dachformen sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe 30% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 11 Dachgestaltung
Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 12 Gärten

(1) Heckeneinfriedung / Zäune
Die privaten Grundstücke dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nur mit Zäunen eingefriedet werden, wenn diese von beiden Seiten von einer Hecke umgeben sind. Die Zäune müssen einem Abstand von den öffentlichen Flächen von mindestens 0,7 m aufweisen. Für Heckenpflanzungen gilt, dass sie eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen dürfen und der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,50 m betragen muss. Es sind einheimische Arten zu wählen (z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster. Die Hecken sind bodengebunden herzurichten. Feste Einfassungen wie in Hangsteine, Pflanztrögel-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig. Die Höhe des innenliegenden Zauns darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Gemeinschaftsmüllanlagen
Gestaltung von Nebenanlagen für Gemeinschaftsmüllplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer 1 m hohen Laubhok-Sichthecke oder alternativ mit Hilfe einer Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank – und Kletterpflanzen dauerhaft von mindestens 3 Seiten einzugrünen.

§ 13 Stellplatznachweis
§ 38 Abs. 2 i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Im WA 2 und WA 3 ist je Wohneinheit 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Teil III: Hinweise

1. Bauvorsorge Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Die öffentlichen / privaten 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. Die öffentlichen / privaten Straßen sind als Notwasserwege auszubauen. Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Bauköper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es werden 20 cm Höhenunterschiede) sind im Einzelfall im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

2. Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammund 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 unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

3. Kampfmittel
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder wurden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei zu verständigen.

4. Schutz des Mutterbodens und vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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. Unbelassteter Boden ist für die Verwendung vor Ort schonend abzutragen und zu lagern. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Für überschüssige Massen ist die Verwertung vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären.
Im Bebauungsplangebiet sind Böden anzutreffen, die empfindlich auf Eingriffe in die Bodenstrukturen und Bearbeitung mit schwerem Gerät reagieren. Daher sind sowohl bei der Erschließung wie auch bei der späteren Bebauung Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Bodengefüges bzw. Minimierung der negativen Einflüsse zu treffen. Hierfür ist im Vorfeld für Sanierung, Erschließung und Bebauung ein Bodenschutzkonzept zu entwickeln, dessen Inhalt mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Umsetzung der im Bodenschutzkonzept festgelegten Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung während aller Phasen der Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen.

5. Altlasten
Bei allen unbefestigten Freiflächen des Wohngebietes, öffentlichen Grünflächen sowie bei ausgewiesenen gemeinsamen Kinderspielflächen ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch, Bodenauftrag) sicherzustellen, dass im Horizont bis 1 Meter unter künftiger Geländeoberkante (GOK) die Vorsorgewerte BBodSchV eingehalten werden. Zusätzlich ist in einer Tiefe von 1 m ein Geotextil (GRK 3) als Signal- und Trennschicht einzubauen. Die Anordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und die Dokumentation unaufgefordert bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund vorzulegen.
Für Geländemodellierungen oder eventuelle Bodenaustausch- bzw. Bodenabdeckungsmaßnahmen ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhält. Die entsprechenden Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (Anforderungen an Materialien für das Aufbringen auf, in oder unter eine durchwurzelbare Bodenschicht) sind zu beachten.
Über von externer Seite anzuliefernde Böden sind ein Herkunftsnachweis sowie eine aktuelle chemische Analyse beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.

6. Artenschutz
Die Bauarbeiten sind auf die Tagzeiten zu beschränken. Generell sind Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugunsten brütender Vogelarten zu roden. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. Für den Fall, dass die Gehölze im Plangebiet doch gerodet werden sollen, müssen diese zuvor auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten überprüft werden. Vor einem Abriss der Sporthalle muss durch einen Artenschutzexperten sichergestellt werden, dass sich keine Fledermäuse im Gebäude befinden.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen 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 Baubereiten 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.

8. Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen
Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

9. Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen") in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
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.

10. Einsehbarkeit von außerstaatlichen Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

11. 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.

12. Flugärm
Das Neubaugebiet tangiert die erweiterte Lärmschutzzone des regionalbedeutsamen Flughafens Dortmund-Wickede. In diesem Bereich ist mit erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen. Die Grenzwerte zum Schallschutz nach DIN 18005 werden eingehalten.

Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecotone, Dortmund, den 16.10 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, Ecotone, Dortmund, den 06.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Dortmund, den 04.08.2021
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Teil A: Altlastentechnische Erkundung / Gutachten, Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke, Kamen, den 10.02.2022
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Teil B: Baugrundgutachten, Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke, Kamen, den 29.11.2022
- Entwässerungsstudie, Ingenieurbüro Reinhard Beck, Wuppertal, Januar 2022
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist nicht Teil des Gutachtenverzeichnisses, sondern wird als Teil B der Begründung hinzugefügt

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 07.12.2022 überein.

Dortmund, den 08.05.2025

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 27.03.2025 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634 FNA 213 - 1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 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 235
- westlich Emschertal-Grundschule - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 21.5.2025

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S.516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - mit dem Beschluss des Rates vom 27.03.2025 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 21.5.2025

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 35 vom 15.08.2025 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.08.2025

Bereichsleitung

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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)
-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421)
-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)
-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
- GH max. 118 m üNHN — maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- M — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Öffentliche Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Naturnahe Entwicklung

Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltungsgebot Baum

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- (A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- GSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / GSt
- 112.88 — Höhenangaben der Erschließungsstraßen in Metern über Normalhöhennull (§9 Abs.2 und 6 BauGB)

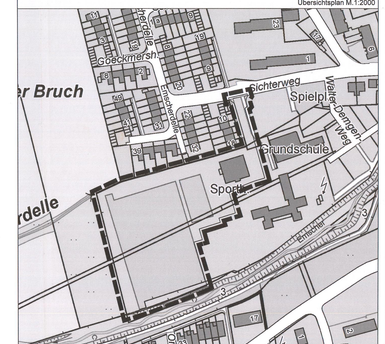
Sonstige Darstellungen
- P — Vorschlag öffentlicher Parkplatz
- BR+P — Vorschlag Baumrigole mit öffentlichem Stellplatz
- Vorschlag für Baumstandort
- Bestandsbaum
- 112.88 — Geländehöhe üNHN
- Vorschlag Grundstücksteilung

Bebauungsplan Ap 235
- westlich Emschertal-Grundschule -

Blatt		Maßstab	Abteilung	Datum
1 von 1		1:500	61/4	16.12.2024

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule -, sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -

Übersichtsplan M.1:2000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.12.2024.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt