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)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

(2) In den WA[1]- bis WA[5]- Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

(3) In den WA[6]- Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)

(4) Ausschluss von Nutzungsarten (geltend für alle Gewerbegebiete)
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.
Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher im Geltungsbereich des Br 203 ist ausgeschlossen. Die Abgrenzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Dortmunder Sortimentsliste definiert.
Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche max. 50 qm beträgt.

(5) Gewerbegebiet GE[e]
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Unzulässig sind :
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

(6) Innerhalb der mit dem Symbol (6) gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der vorhandene Transportbetrieb für Baustoffe als Fremdkörper gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes GE[e] zulässig.

(7) Gewerbegebiet GE[1]
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen.

Unzulässig sind :
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(8) Gewerbegebiet GE[2]
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen.

Unzulässig sind :
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Nr. 81 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

* Quelle: RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

§ 3 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(9) In dem sonstigen Sondergebiet ist Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(10) In den mit WA[1] – WA[7] gekennzeichneten Baugebieten und den mit GE[e], GE[1] und GE[2] gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Traufhöhen als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß sowie Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenangaben bezieht sich auf die zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) gemäß § 16 dieser textlichen Festsetzungen.

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

(11) In den mit WA[3] gekennzeichneten Baugebieten sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Ausnahmsweise sind drei Vollgeschosse mit Pultdächern zulässig, wenn
a) das dritte Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) das dritte Vollgeschoss auf der straßenzugewandten Traufseite mindestens 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und
c) die Traufhöhe maximal 8,75 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) liegt.

In Kombination mit dem Pultdach sind ausnahmsweise ergänzend Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 1/3 des darunterliegenden Geschosses beträgt.

§ 6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(12) In den WA[3]- und WA[4]-Gebieten sind bei der Errichtung von Hausgruppen nur Gebäudegruppen mit max. vier Wohngebäuden zulässig.

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

(13) Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschritten werden.

§ 8 Mindestgrößen von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(14) Die Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Gebieten WA[1] - WA[5] werden für die verschiedenen Bauweisen wie folgt festgesetzt:
- Einzelhaus ≥ 400 m²
- Doppelhaus ≥ 230 m² je Haushälfte
- Reihenhaus ≥ 180 m²

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

(15) In den WA[1]- bis WA[5]- und WA[7]- Gebieten sind Garagen, carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig (Ausnahme siehe (16)). Ihre Längsseiten müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen –dieser ist mit Gehölzen zu begrünen- und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Garagen darf die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschritten werden.

(16) Stellplätze und carports sind bei Hausgruppen (WA[3]- und WA[4]- Gebiet) auch im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht bei Endhäusern von Hausgruppen. Hier sind Stellplätze und carports nur im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

(17) In den WA[6] -Gebieten sind Garagen unzulässig. Stellplätze und carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(17a) In den mit (17a) gekennzeichneten Flächen für Stellplätze entlang der Planstraße C (Hohenbuscheiallee) sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

(18) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise und Grundstücksgröße (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen) nachfolgende Maße nicht überschreitet:
- Einzelhaus: 20 m³
- Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus: 15 m³
- Reihenmittelhaus: 10 m³

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist.
Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage mit einer Länge von 9,00 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) ausgeschlossen.
Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig.
Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

§ 10 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(18a) Für den mit [Signatur] gekennzeichneten Teilabschnitt des grünzugbegleitenden Fußwegs am Südrand des Plangebiets wird eine Oberkantenhöhe von 71,75 m ü. NN verbindlich festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung wird ein Überschwemmungsbereich toleriert, aber ein Abfluss in den Siedlungsbereich verhindert.

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

(19) Auf der mit dem Symbol (19) festgesetzten externen Ausgleichsfläche sind die im Umweltbericht unter Pkt. 8.4 aufgeführten bautechnischen Maßnahmen zum Rückbau des ehemaligen Schießstandes sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, der Aufforstung und natürlichen Sukzession durchzuführen.

(20) Auf den mit dem Symbol (20) festgesetzten externen Ausgleichsflächen sind die im Umweltbericht unter Pkt. 8.4 aufgeführten Maßnahmen zur Anlage von Feuchtbereichen und zur Anlage von Feldgehölzen durchzuführen.

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

(21) Stellplatzbegrünung WA[6]-Gebiete
Stellplatzflächen in den WA[6] - Gebieten sind je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen.
Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

(22) Stellplatzbegrünung GE- und SO-Gebiete
Stellplatzflächen in den GE-Gebieten und dem SO-Gebiet sind je angefangene 5 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen.
Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

(23) Private Grünflächen „Grünkeile"
Auf den privaten Grünflächen „Grünkeile" ist je 100 qm Grünfläche ein standortheimischer Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(24) Private Grünflächen im WA[6]-Gebiet
Auf den privaten Grünflächen im WA[6]-Gebiet sind auf der Grundlage der im Umweltbericht (Anhang 5, Plan Nr. 7) gekennzeichneten Pflanzstandorte Baumpflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund vorzunehmen.

(25) Heckenpflanzungen
Entlang den mit der Signatur ●●●● festgesetzten Grundstücksgrenzen sind durchgehend Laubhecken (Fagus sylvatica - Rot-Buche, Carpinus betulus - Hainbuche, Ligustrum vulgare - Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(26) Pflanzung von Straßenbäumen
Entlang der Haupterschließungsstraßen A und B sind Baumreihen beidseitig und entlang der Haupterschließungsstraßen C, D, E, F und G sind Baumreihen einseitig mit einem Stammmindestumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen:

Baumarten : Quercus robur (Stieleiche), Acer platanoides (Spitzahorn),
Prunus avium `Plena´ (Vogelkirsche), Prunus sargentii (Scharlachkirsche),
Aesculus carnea `Briotii´ (Scharlach-Roßkastanie),
Fraxinus angustitolia `Raywood´ (Purpur-Esche),
Fraxinus ornus (Blumenesche),
Sorbus intermedia `Brouwers´ (Schwed. Mehlbeere)

Für jeden Straßenzug ist jeweils 1 Leitbaumart auszuwählen.

(26a) Auf der mit dem Symbol (26a) gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünfläche nördlich parallel der Planstraße C ist straßenbegleitend eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume entsprechend der Baumart in der Hohenbuscheiallee zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 12 – 15 m zu pflanzen. Die gesamte festgesetzte Fläche ist mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.
Zu- und Abfahrten von und zur Planstraße C (Hohenbuscheiallee) sind nicht gestattet.

(27) Anlage von Retentionsflächen „Angerflächen"
Die Retentionsmulden (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Auf der Grundlage der im Umweltbericht (Anhang 5 – Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Pflanzstandorte sind einzelne standortheimische Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.

(28) Bepflanzung Lärmschutzwall 1
Der Wall ist mit einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche anzusäen. Auf der Nordseite sind Gruppen von Kleingehölzen und Einzelbäume II. Ordnung gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund anzupflanzen.
Die im östlichen Teilabschnitt auf die Dammkrone aufgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig flächendeckend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen.

(29) Bepflanzung Lärmschutzwall 2
Der Wall ist mit einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche anzusäen. Entlang des Weges auf der Dammkrone ist eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu pflanzen.

(30) Bepflanzung Lärmschutzwall 3
Der Wall ist flächendeckend mit niedrigen, bodendeckenden Gehölzen sowie einzelnen Strauchgruppen und kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu bepflanzen.

(31) Schaffung und Erhalt eines Waldrandes
In der mit der Ziffer (31) festgesetzten Waldfläche ist östlich angrenzend an die Bebauung ein Waldrand in einer Breite von 35 Meter zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zur Schaffung eines Waldmantels mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu ergänzen.

(32) Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünfläche „Parkwald"
Auf der mit der Signatur ●●●●●● umgrenzten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene „Parkwald" zu sichern und zu entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen standortheimischer Laubbäume zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist auf der Grundlage der im Umweltbericht (Anhang 5 – Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Pflanzstandorte durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume (Fagus sylvatica - Buche, Quercus robur – Stieleiche) zu ergänzen.

(33) Neuanlage von Grünflächen
Innerhalb der neu anzulegenden Grünflächen sind entsprechend den im Umweltbericht (Anhang 5 – Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbaumarten, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die Auswahl der Arten hat nach der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu erfolgen. Die innerhalb der geplanten Grünflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumstandortes in der Stadt Dortmund an gleicher Stelle zu ersetzen.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 14 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

(34) Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in den Wohngebieten
Für die allgemeinen Wohngebiete WA[1] - WA[4] und WA[7] nördlich der Planstraße C (Hohenbuscheiallee) gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen gem. § 51a LWG durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln, abzuleiten und in den festgesetzten und herzustellenden Regenrückhalteflächen (Angerflächen) zur Rückhaltung zu bringen ist. Der gedrosselte Abschlag ist mittels eines Regenwasserkanals in das bestehende Trennsystem einzuleiten. Die Becken werden mit einer Einstautiefe von max. ca. 30 cm angelegt und sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Ausführung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

(35) Für die allgemeinen Wohngebiete WA[2] und WA[5] südlich der Planstraße C (Hohenbuscheiallee) sowie für das allgemeine Wohngebiet WA[6] beidseits der Planstraße C (Hohenbuscheiallee) gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen gem. § 51a LWG durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und über den Regenwasserkanal in das bestehende Trennsystem einzuleiten ist.
Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in den Gewerbegebieten und Sondergebieten
Für die Gewerbegebiete GE[e], GE[1] und GE[2] sowie für das Sondergebiet SO gilt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen ohne Niederschlagswasserbehandlung in den Regenwasserkanal zur Körne entwässert. Für das Niederschlagswasser der Stellplatzanlagen ist eine Vorreinigung vor Einleitung in den Regenwasserkanal erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

§ 15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Stadt Dortmund, die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der DEW zu belasten.

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

(36) Lärmschutzwall entlang der L 663 n
Zum Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Brackeler Straße (L 663 n) ist in den mit ▲▲ umgrenzten Flächen ein Lärmschutzwall bzw. eine Wall-/Wandkombination (Lärmschutzwall 1) mit einer Höhe von 6,50 m über der Gradiente der Brackeler Straße L 663 n zu errichten.
Hinweis: Die in der Planzeichnung eingetragenen NN-Höhen geben die geplante Kronenhöhe des Walles bzw. die Oberkante der Lärmschutzwand wieder.

(37) Lärmschutzwall zwischen Gewerbe- und Wohngebiet
Zum Schutz des Wohngebietes WA[5] vor möglichen Schallimmissionen des Gewerbegebiets GE[e], des SO-Gebietes und des Bolzplatzes ist in den mit ▲▲ umgrenzten Flächen ein Lärmschutzwall (Lärmschutzwall 2 und 3) mit einer Höhe von mind. 4,50 m über vorhandenen Gelände zu errichten.
Hinweis: Die in der Planzeichnung eingetragenen NN-Höhen geben die geplante Kronenhöhe des Walles wieder.

(38) Passive Lärmschutzmaßnahmen
In den mit ▨ gekennzeichneten Teilen des Baugebiets sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Brackeler Straße (L 663) und den Planstraßen C, D, E, I, J und H für die Gebäude bauliche und sonstige technische 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	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	30 bis 35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	35 bis 40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	35 bis 45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten Schalterräume, Läden	40 bis 50 dB(A)

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrheinwestfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 – 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 17 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

(39) Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) darf maximal 0,30 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade als Bezugshöhenlage festgelegt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen, noch durch nicht selbständige mit dem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

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

(40) In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Gebäudeeinheit nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 19 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

(41) Für die mit WA[1] – WA[7] gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Doppelhäuser und Hausgruppen
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

Dachüberstand
Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,50 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne betragen.
Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,30 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.
Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Reihen- oder Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten.
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

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

Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
Zäune in einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.
Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Tiefe von maximal vier Metern, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Müllbehälter
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III:
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Asseln VII und VIII" (Bergwerksfeldeigentümer ist die Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne) und dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hörder Kohlenwerk" (Bergwerkseigentümer ist die E.ON AG-Immobilien/Montan, Bruchstr. 5c, 45883 Gelsenkirchen). In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben.

(2) Kampfmittel
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Dennoch kann aber aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden.
Vor Antragstellung sollte sich der Bauherr oder Antragsteller mit dem Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Tel.: 0231/50-22978 oder 50-25955 über die weitere Vorgehensweise verständigen. Von diesem Abstimmungsergebnis ist beispielsweise abhängig, ob das Vorhaben im sogenannten „Freistellungsverfahren" nach § 67 BauO NW erfolgen kann.

1. Ausfertigung

(3) 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.

(4) 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.

(5) Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückeigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

(6) Umweltbericht / Grünordnungsplan
Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung und ein Grünordnungsplan beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zu den grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entnehmen.

(7) Ausführungsgrundsätze
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 Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

(8) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Baustraßen sowie der Anlagen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Pflanzperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(9) 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.

10) 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.

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

(12) Private PKW-Stellplätze
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten in den WA-Gebieten WA[1] – WA[5] und WA[7] je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden.
Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(13) Pflanzmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der 110-/380-kV- Hochspannungsfreileitung Wambel - Gersteinwerk
Im Bereich und in der Nähe des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Pflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen.
Der Netzbetreiber RWE Westfalen – Weser – Ems Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Leitungsbereich Gersteinhof, Alte Bochumer Straße 4, 59368 Werne, Tel.: 02389 / 73 – 3600 ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen über den Beginn der Pflanz- und Erdarbeiten zu informieren, um einen Einweisungstermin zu vereinbaren. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

(14) Pflanzmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der 110- kV- Bahnstromleitung Lünen - Hagen
Im Bereich und in der Nähe des Schutzstreifens der Bahnstromleitung dürfen nur solche Pflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,50 m erreichen. Eine Bepflanzung im Umkreis von 10,00 m um die Mastfundamente ist nicht gestattet.
Der Netzbetreiber DB Energie GmbH, Energieversorgung West, ZNL Marl, Gräwenkolkstraße 77, 45770 Marl, Tel.: 02365 / 81977 ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen über den Beginn der Pflanz- und Erdarbeiten zu informieren, um einen Einweisungstermin zu vereinbaren. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

(15) Sicker-, Stau oder Grundwasser
Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile müssen daher durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß Baugrundgutachten vor dem Eintreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser geschützt werden. Der Anschluss von Hausdränagen an den städtischen Abwasserkanal ist nicht statthaft. Hinweise zur Hydrogeologie und zum Entwässerungskonzept sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen, die beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden können.

(16) Untergrundsituation
Das Plangebiet ist im Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Dortmund als ehemalig militärisch genutzte Fläche gekennzeichnet. Auf der Grundlage von umfangreichen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurde ein Sanierungsplan erstellt, dessen Vorgaben entsprechend der Verbindlichkeitserklärung des Umweltamtes der Stadt Dortmund vom 18.10.2006 eingehalten und bei der Flächenherrichtung umgesetzt wurden. Die erfolgreich durchgeführte Sanierung stellt sicher, dass alle bodenschutzrechtlich relevanten Bodenbelastungen beseitigt wurden und gleichzeitig der vorsorgende Gesundheits- und Bodenschutz berücksichtigt wird.

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 09.2006 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 17.6.09
(Stempel: Dr.-Ing. J. Ludwig, Öff. best. Vermessungsingenieur)
....
öffentl. best. Ver.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414 / BGBl. III FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan Br 203 aufzustellen.
Dortmund, den ....
Oberbürgermeister .... Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am .... nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt.
Dortmund, den ....
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund, den ....
Oberbürgermeister .... Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf Br 203 -Hohenbuschei- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... einschließlich zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.
Dortmund, den ....
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.05.09 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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 den Bebauungsplan Br 203 als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 06.07.2009
(Siegel: Stadt Dortmund)
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Br 203 -Hohenbuschei- mit dem Beschluss des Rates vom 14.05.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 06.07.2009
(Siegel: Stadt Dortmund)
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 39 vom 25.9.2009 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 203 -Hohenbuschei- in Kraft getreten.
Dortmund, den 25.09.2009
Bereichsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NW S. 498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.W.v. 01.01.2007 (BGBl. I S. 3316).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Stand: März 2009

Bebauungsplan Br 203 - Hohenbuschei -

		Maßstab	Blatt	Abteilung
in 3 Blättern	⊕	1 : 1.000	3	61/4

Dieses Blatt Nr. 3 ist Bestandteil des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Br 203 und bildet mit den Blättern 1 + 2 eine Einheit.

Anlagen zum Bebauungsplan:

Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH:
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Br 203 "Hohenbuschei" in Dortmund, Dortmund 03.03.2009
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Br 203 "Hohenbuschei" in Dortmund -Brackel - Betrachtung Gewerbegebiet Brackel, Dortmund 24.04.2008
- Schalltechnische Untersuchung Bolzplatz im Bebauungsplangebiet Br 203 "Hohenbuschei" in Dortmund, Dortmund 14.04.2008
- Erläuterungsbericht zum wassertechnischen Entwurf zum Bebauungsplan Br 203 "Hohenbuschei" in Dortmund-Brackel, Dortmund 12.06.2007

EA Herdecke, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt:
- Projekt Hohenbuschei in Dortmund, Hydrogeologisches Gutachten, Herdecke 27.08.2007

Ifes GmbH, Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management:
- Solarenergetische Bewertung eines Bebauungsplanes für die Gebäude des Neubaugebietes "Hohenbuschei", Frechen 09.05.2008

Gertec GmbH – Ingenieurgesellschaft:
- Energiekonzept B-Plan 203 "Hohenbuschei", Essen (undatiert)

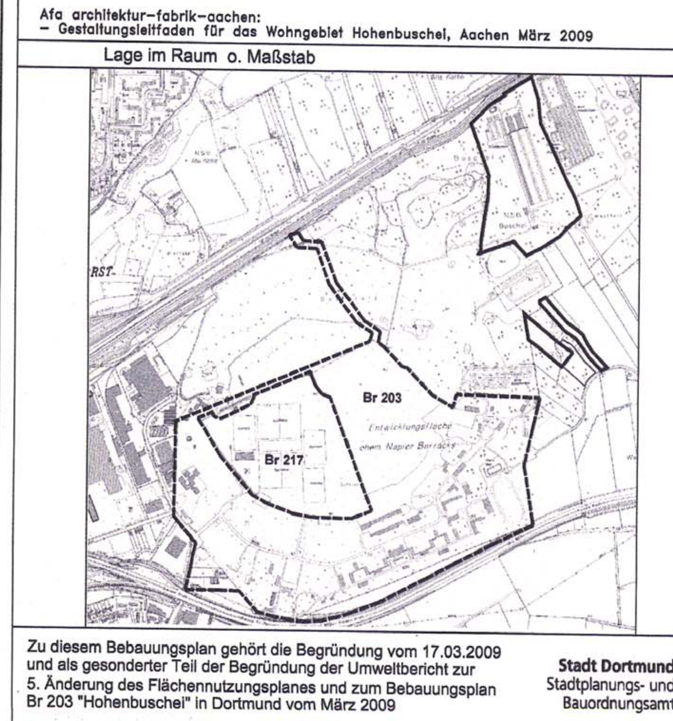
Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co.:
- Abschlussbericht zu Geruchsstoffimmissionsmessungen durch Begehung im Rahmen der Entwicklung eines Wohngebietes in Dortmund der Hohenbuschei GmbH & Co. KG, Mönchengladbach, 12. März 2009

Planungsbüro Drecker:
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Br 203 "Hohenbuschei", Bottrop März 2009

U Plan GmbH:
- Umgang mit verbliebenen Gewässern -Hydrologie der Brackeler Aalbecke, Dortmund, 28.01.2008
- Situation im und um den Buscheisiepen beim HQ 100 (Bemessungshochwasser), Dortmund, November/Dezember 2008

Afa architektur-fabrik-aachen:
- Gestaltungsleitfaden für das Wohngebiet Hohenbuschei, Aachen März 2009

Lage im Raum o. Maßstab



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 17.03.2009 und als gesonderter Teil der Begründung der Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Br 203 "Hohenbuschei" in Dortmund vom März 2009

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 sowie § 2 - § 11 BauNVO)

- WA[1-7] Allgemeines Wohngebiet
- GE[1-2] Gewerbegebiet
- GE[e] eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet -Lebensmittel-Einzelhandel-

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- (1,0) Geschoßflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH max. 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
- TH 6,00 - 8,75 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- FH 10,25 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kita Kindertagesstätte

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche
- P öffentl. Stellplatzfläche
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsflächen / Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- N Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Elektrizität
- Gas
- Telekommunikation

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

- unterirdische Leitung (Art der Leitung siehe Einschrieb)
- oberirdische Leitung (Art der Leitung siehe Einschrieb)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- A/B Spielplatz (z.B. Bereiche A und B)
- private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum (Standort nur hinweislich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Buscheisiepen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wohngebiete mit passiven Schallschutzmaßnahmen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand
- 78.25 festgesetzte Höhe in m ü. NN der Wall- oder Wandkrone der Lärmschutzanlage
- (A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche.
- (1) Textliche Festsetzung

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- 1104 Flurstücksnummern
- • 125.73 Geländehöhen ü. NN
- Überfahrten
- sonstige Darstellungen werden gestrichelt dargestellt
- vorhandene Baumbestände mit Darstellung des Kronenumfangs
- Zugehörigkeitssymbol für Baugebiete
- (H) Bushaltestelle
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- (N) Naturschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
- (L) Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
- Fußwegeverbindung in Grünflächen
- Wegehöhe 71,75 m ü. NN

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

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD/ZD Walm-/ Zeltdach
- FD Flachdach
- SD Hauptfirstrichtung bei SD
- PD aufsteigende Richtung bei PD
- 10 - 15° zulässige Dachneigung