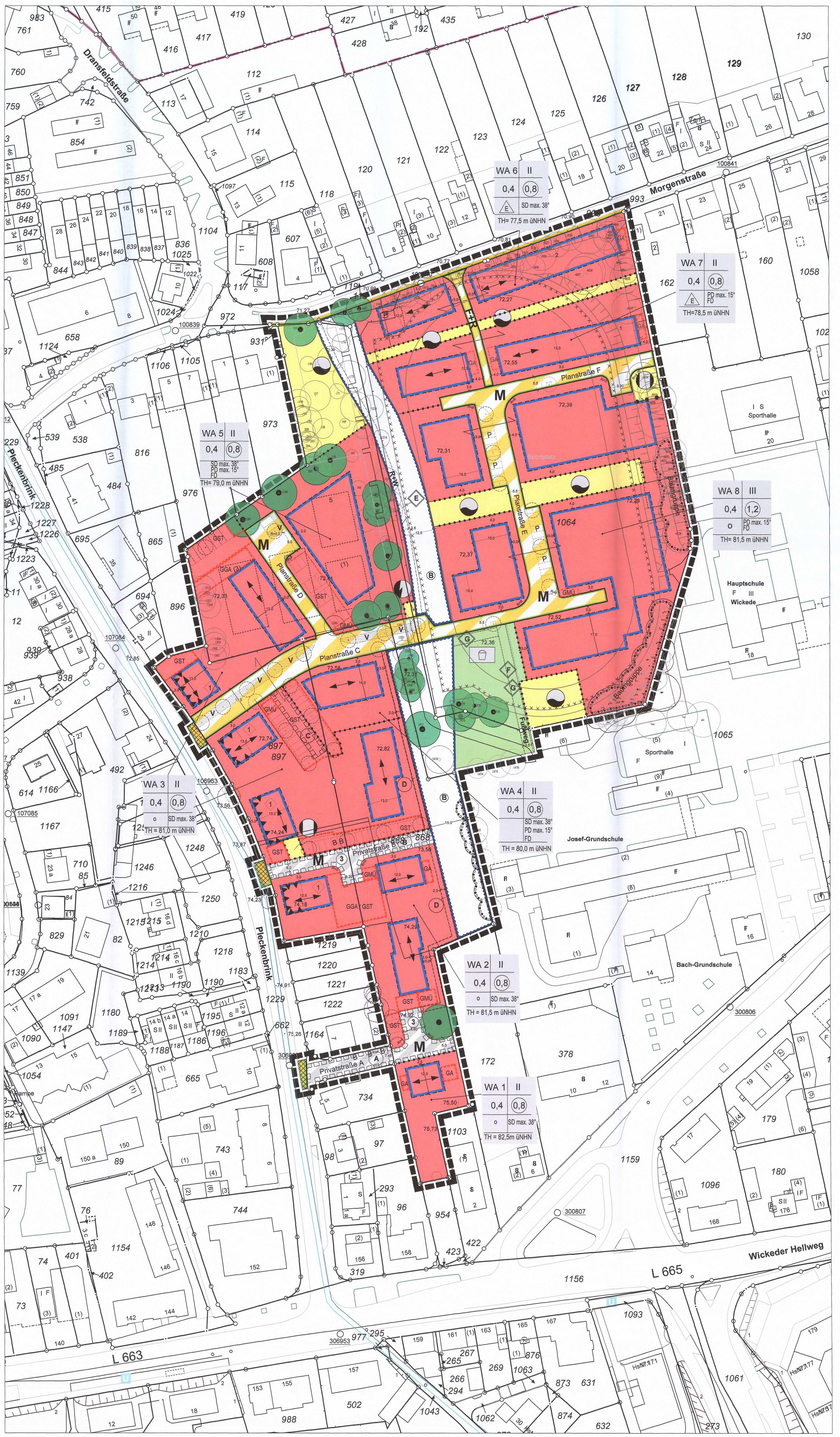
Bebauungsplan Br 213 - Pleckenbrink -



Teil I: Textliche Festsetzungen

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

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

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke allgemein zulässig.

(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

(3) Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nicht zulässig.

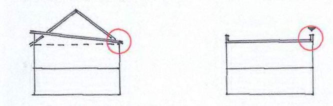
(4) Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 2 Anzahl der Wohneinheiten
§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und 7 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

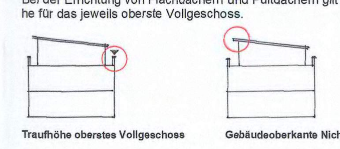
§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO

(1) Die Traufhöhe über Normalhöhennull (TH üNHN) bezieht sich bei Pult- und Satteldächern auf die äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut der Traufpunkte sowie bei Flachdächern mit Ausbildung einer Attika bzw. Brüstung auf den oberen Attika- bzw. Brüstungsabschluss.



Traufhöhe bei Pult- und Satteldach — Traufhöhe bei Flachdach

(2) Bei der Errichtung von Flachdächern und Pultdächern gilt die einzuhaltende Traufhöhe für das jeweils oberste Vollgeschoss.



Traufhöhe oberstes Vollgeschoss — Gebäudeoberkante Nichtvollgeschoss

(3) Über die zulässigen Vollgeschosse hinaus ist ein zusätzliches Nichtvollgeschoss zulässig. Das Nichtvollgeschoss muss zu allen Seiten einen Abstand zur Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses von mindestens 1,25 m einhalten. Für die Errichtung von Treppenhäusern kann auf einer Seite auf einer Breite von maximal 30% der Gesamtbreite der Gebäudeseite hiervon abgewichen werden.
Die maximal zulässige Traufhöhe darf mit der Gebäudeoberkante des Nichtvollgeschosses um 3,0 m überschritten werden. Als Gebäudeoberkante gilt bei Pultdächern der Firstpunkt, bei Flachdächern der obere Attika- bzw. Brüstungsabschluss.

(4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 - 8 darf die Gesamtfläche von allen versiegelten Bereichen im Vorgarten maximal 50% der Vorgartenfläche (siehe § 14 Abs. 1 der textl. Festsetzungen) betragen. Die verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen (siehe § 11 Abs. 4 der textl. Festsetzungen).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche / Überschreitung der Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 ist eine Überschreitung der vorderen Baugrenze durch Fahrradboxen in Kombination mit Hauseingangsüberdachungen im Bereich des Erdgeschosses um maximal 2,50 m zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassentrennwände, Terrassenschränke und Terrassenüberdachungen (mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m gemäß §14 (5)) um bis zu 3,00 m zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 8 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassentrennwände, Terrassenschränke und Terrassenüberdachungen (mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m gemäß §14 (5)) um bis zu 1,50 m zulässig.

§ 5 Tiefgaragen, Garagen / Carports, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Nr. 6 BauNVO

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Gemeinschaftsgaragen und -carports sowie Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (GA, GGA, GST) zulässig.
Sie müssen einen zu begrünenden Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche, Gewässer, Spielplatz, Rückhaltebecken und -mulden) und zu Privatstraßen / -wegen einhalten.
Stellplätze sowie Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen und zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig, aber nur in dem Bereich zwischen Erschließungsstraße und überbaubaren Flächen bzw. zwischen Erschließungsstraße und den entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (GA, GGA, GST).

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten gelten Zufahrten zu Einzelgaragen und -carports als Stellplätze. Stellplätze bzw. Zufahrten dürfen nur mit ihrer Zufahrtsseite (mit einer maximalen Breite von 3,0 m) zur Erschließung errichtet werden. Der Mindestabstand der Zufahrtsseite von Garagen / Carports beträgt 5,0 m zur privaten und 6,0 m zur öffentlichen Straße.

(3) Stellplätze von Gemeinschaftsanlagen müssen einen zu begrünenden Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen und zu Privatstraßen / -wegen einhalten. Werden Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen / Tiefgaragen parallel zu öffentlichen Flächen und zu Privatstraßen / -wegen angelegt, müssen sie gemäß § 11 (2) zu diesen einen zu begrünenden, seitlichen Abstand von 1,0 m einhalten.

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

(1) Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder und Müllbehälter
Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder und Müllbehälter sind nur innerhalb der Baugrenzen und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 8 müssen Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder und Müllbehälter einen zu begrünenden Abstand von 1,0 m zu öffentlichen und zu Privatstraßen / -wegen einhalten.
Als Gemeinschaftsanlagen gelten alle Standorte die von mehr als zwei Wohneinheiten genutzt werden.

(2) Einzelanlagen (Flächen und Einhausungen) für Müllbehälter und Fahrräder
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 8 gilt, dass Einzelanlagen für Müllbehälter und Fahrräder einen Abstand zu öffentlichen Flächen, Privatstraßen und -wegen von 1,0 m zum Zweck der Eingrünung einhalten müssen.
Als Einzelanlagen gelten alle Standorte die von maximal zwei Wohneinheiten genutzt werden.

(3) Höhe baulicher Anlagen im Vorgarten
Die Höhe von Einhausungen und Überdachungen für Fahrräder / Müllbehältern darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 8 im Vorgartenbereich (siehe § 14 Abs. 1) maximal 1,50 m betragen.

(4) Gartenhäuser
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind sämtliche Nebenanlagen innerhalb der straßenabwandten Gartenbereiche außerhalb der Baugrenzen nur mit einer Gesamtgröße von maximal 20 cbm je Wohneinheit zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 8 ist über die unter § 6 (1) - (2) genannten Anlagen hinaus nur eine Nebenanlage (als Gartenhaus) von maximal 30 cbm pro Grundstück zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und 7 ist diese Nebenanlage nur innerhalb der Baugrenzen / bzw. der entsprechend festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (GA) in Verbindung mit der Garage / dem Carport zulässig. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und 7 von sämtlichen Nebenanlagen freizuhalten.
Die Nebenanlagen müssen einen zu begrünenden Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen und zu Privatstraßen / -wegen einhalten.

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

In den mit ⟨1⟩ gekennzeichneten Baufeldern sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Schallemissionen des Verkehrs auf der Straße 'Pleckenbrink' für die mit der Signatur ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Gebäudeseiten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
2. Wohnräume tags	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tags	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen, Kirchen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

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.
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.

§ 8 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 Geh- und Fahrrecht zu belasten.
Die Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 haben das Recht die mit A gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

(B) Die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit B gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
Die Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 haben das Recht die mit B gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

(C) Die Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 haben das Recht die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

(D) Die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit D gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
Die Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 haben das Recht die mit D gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 10 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 (U-Plan, 09/2019) und den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zuzuleiten.

§ 11 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

Für die Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste, die Anlage zum Bebauungsplan ist, zu verwenden.

(1) Kombinierte Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume und Gehölze sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln im Kronentraufbereich ist unzulässig.

(2) Pflanzgebote zur Eingrünung von Nebenanlagen, Begrünung von Stellplatzanlagen
Die unter § 5 und 6 geregelten Abstände zu öffentlichen Flächen sowie zu Privatstraßen und -wegen von Garagen / Carports / Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen (WA 1 – 8) sowie von Anlagen / Flächen für Müllbehälter und Fahrräder (WA 4 – 8) sind zu begrünen.
Zwischen öffentlicher Fläche, Privatstraße bzw. -weg sind die Seitenwände der vorgenannten Anlagen mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke einzugrünen. Partiell darf die Heckenbepflanzung durch Pflanzflächen von Baumscheiben unterbrochen werden.
Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Sammelstellplatzanlagen je vier angefangener ebenerdiger Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind in einem regelmäßigen Raster durchzuführen. Es dürfen maximal 5 Stellplätze in Folge ohne Baumscheibe errichtet werden.

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m²) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen.
In Ausnahmefällen und nur in Abstimmung mit dem Fachbereich 61 (61/4, Freiraumplanung) darf die Baumscheibe auf ein lichtes Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfläche der Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ ist unterhalb der zu befestigenden Fläche herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,50 m ist sicherzustellen.

Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

(3) Pflanzgebot extensive Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich
- Gemeinschafts- und Einzelanlagen für Garagen und Carports,
- für überdachte Gemeinschaftsmüll- und -fahrradanlagen sowie
- im Vorgarten für sonstige überdachte Nebenanlagen (Einzelanlagen für Müllbehälter bzw. Fahrräder).

Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 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. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die Verwendung von Kletterpflanzen an den Wänden ist unzulässig.

Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln).

(4) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schotterschüttungen ist unzulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 – 8 muss der Anteil an Pflanzflächen in Vorgärten mindestens 50% betragen.

§ 12 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
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 13 Dachgestaltung

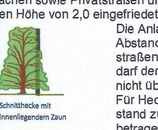
(1) Garagen und Carports
Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten.

(2) Dachaufbauten / -einschnitte
Die Breite der Dachgauben darf 50% der darunterliegenden Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nur mit einer max. Breite von 30% der Gebäudeseite zulässig.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten / -einschnitten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte) darf 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
Dachaufbauten für Spitzbodenräume und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

§ 14 Gärten / Vorgärten

(1) Begriffsbestimmung Vorgarten
Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der privaten und öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
Bei Eckgrundstücken mit Mehrfamilienhäusern, die von zwei oder mehr Erschließungsanlagen erschlossen sind, ist jeder einzelnen Erschließungsanlage ein eigenständiger Vorgartenbereich zugeordnet. Festgesetzte Flächen für Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplatzanlagen im Bereich der definierten Vorgartenfläche werden der Vorgartenfläche nicht zugerechnet.

(2) Heckeneinfriedung / Zäune
Soll eine Einfriedung des Vorgartens (siehe Abs. 1) erfolgen, so ist diese nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
Mit Ausnahme des Vorgartens dürfen die privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen sowie Privatstraßen und -wegen ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 eingefriedet werden.



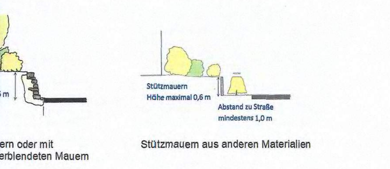
Planstraße — Schnitthecke mit innenliegendem Zaun

Die Anlage von innenliegenden Zäunen mit einem Abstand von den öffentlichen Flächen und Privatstraßen von mindestens 0,7 m ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Für Heckenpflanzungen gilt, dass der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,5 m betragen muss.

Die Pflanzarten sind der Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.

(3) Gestaltung von Nebenanlagen
Einzelanlagen für Müllbehälter (Nutzung von bis zu zwei Wohneinheiten) sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke oder alternativ mit Hilfe einer Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank – und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig ist die Einhausung von Müllbehältern sofern ein zu begrünender Abstand von 1,0 m eingehalten wird.

(4) Stützmauern
An öffentliche Flächen und an Privatstraßen / -wegen angrenzende Stützmauern sind nur in Form von Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendeten Mauern in einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig. Stützmauern aus anderen Materialien müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen und zu Privatstraßen / -wegen einhalten. Dieser Abstand ist mit einer Laubholzhecke zu bepflanzen.



Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendeten Mauern — Stützmauern aus anderen Materialien

(1) Terrassenüberdachungen/ -trennwände und -schränke
Terrassenüberdachungen / -trennwände und -schränke sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der hinteren Gebäudekante zulässig.

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 (im Querschnitt ein V-Profil und ein Gefälle, um das Wasser sicher zum Gewässer zu leiten) auszubauen.
Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, 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 Höhenunterschied empfohlen. Ebenso sind die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen um mindestens 8,0 cm zu erhöhen. Die Regelungen (geringere Höhenunterschiede) sind im Einzelfall im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen.

2. Bauvorsorge der öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen

Die natürliche Versickerungseignung der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte zur Retention und Versickerung sind durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden.

3. Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und 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 (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für 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 halten.

4. 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.

5. 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. Unbelasteter 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.
Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung im Hinblick auf die Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

6. Untergrundverunreinigung, Altlasten

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen.
In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben.

7. Bodenqualität

Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
Die unbefestigten Freiflächen des Wohngebietes sind in den durch die Untere Bodenschutzbehörde definierten Bodenqualitäten anzulegen. Eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

8. Geländeveränderungen

Zum Anlegen der Gewässertrasse und der Entwässerungsmulden sowie aus Gründen des Überflutungsschutzes ist das Gelände im gesamten Plangebiet neu zu modellieren. Die einvernehmliche Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen und die Genehmigung des neuen Geländes sind für die nachfolgenden Bauantragsverfahren erforderlich.

9. Artenschutz

Die Bauarbeiten sind auf die Tagzeiten zu beschränken. Zudem sind Gehölzrodungen und Baumfällungen 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.
Zum Schutz baumbewohnender Fledermäuse sind Höhlenbäume grundsätzlich unmittelbar vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf einen Fledermausbesatz zu prüfen. Darüber hinaus ist die Installation von 5 Fledermauskästen pro gefälltem Baum vorzunehmen, sofern dieser Baumhöhlen aufweist, die sich für Fledermäuse eignen. Die Standorte der Fledermauskästen sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

10. 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.

11. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

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 insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen / Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder 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.

12. Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen

Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen Tiefbauamt und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

13. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

14. 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" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) 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.

15. Wegeverbindung Gewässertrasse

⟨E⟩ Im westlichen Bereich der Gewässertrasse ist zwischen Planstraße C und der Morgenstraße ein Rad- und Wanderweg herzustellen (Hinweis E). Der Weg (auch Leitungstrasse unterirdisch) soll eine Breite von 2,50 m erhalten und sowohl für die Allgemeinheit und als auch als Pflegeweg für die Entwässerung dienen.

16. Wegeverbindung Spielplatz

⟨F⟩ Im östlichen Bereich der Spielplatzfläche ist zwischen Planstraße C und dem südlich angrenzenden Schulhof ein Weg herzustellen (Hinweis F). Der Weg soll eine Breite von 3,50 m haben und ist als Pflegeweg für die Entwässerung zu nutzen.

17. Ableitung für Niederschlagswasser

⟨G⟩ Zwischen der Rückhaltefläche für Niederschlagswasser und dem Gewässer ist innerhalb der Spielplatzfläche eine Kanaltrasse zur Ableitung anzulegen (Hinweis G). Es ist zu beachten, dass die Kanaltrasse oberirdisch von Aufbauten freigehalten werden soll.

18. Klimaschutz

Folgende Hinweise dienen der Information zukünftiger Bauleute und werden als Hinweise zum Klimaschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:
Die Kreditanstalt für Wiederaufbau stellt günstige Kredite für Energieeffizienzhäuser zur Verfügung, die den maximalen Primärenergiebedarf gemäß der Energieeinsparverordnung deutlich unterschreiten. Die Stadt Dortmund bietet im Rahmen der Kampagne „100 EnergiePlusHäuser für Dortmund" ein kostenloses Qualitätsmanagement durch einen Energieberater an (Stand 2019).
Generell können sich Bauherren im Dienstleistungszentrum für Energieeffizienz und Klimaschutz -dlze- in der Berswordthalle des Stadthauses am Friedensplatz unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 50 25422.

19. 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 Dortmund eingesehen werden.

20. Städtebaulicher Vertrag

Im östlichen Plangebiet (WA 1 - WA 4, Privatstraße A und B) sind die Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zu beachten.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634; FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I. S.3786 / FNA 213-1-2)

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

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)
- TH — Traufhöhe über NHN

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
- F+R — Fuß- und Radweg
- M — private Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- Wasser/Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Nahwärme

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (B) — Bachbett für die Hinterlandentwässerung des Schorlemer Baches

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)
- zu erhaltender Baum (Erhaltungsgebot)
- Anpflanzung und Erhaltung Gehölzgruppe
- Anpflanzung Hecken

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- GGA — Gemeinschaftsgaragen
- GST — Gemeinschaftsstellplatz
- GMÜ — Gemeinschaftsmüllsammelplatz
- GA — Garage/Carport
- (A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- (A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- ⟨E⟩ — Hinweis
- ⟨1⟩ — Textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▲▲▲▲▲▲ — Umgrenzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BAUO NRW) (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §89 Abs.1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 21.07.2018)
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- 35°- 42° — Dachneigung
- ⟷ — Firstrichtung Satteldach, Pultdach
- Pultdach: Pfeil zeigt in Richtung der unteren Traufe

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- vorhandener Baum
- Baumstandort außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorschlag Baumstandort
- Gehwegüberfahrt
- Fußweg
- 124,5 — Geländehöhen über NHN
- Zugehörigkeitshaken
- [B] — Vorschlag Besucherstellplatz
- V — Verkehrsgrün
- [P] — Vorschlag Stellplätze
- Leitungstrasse

Gutachten

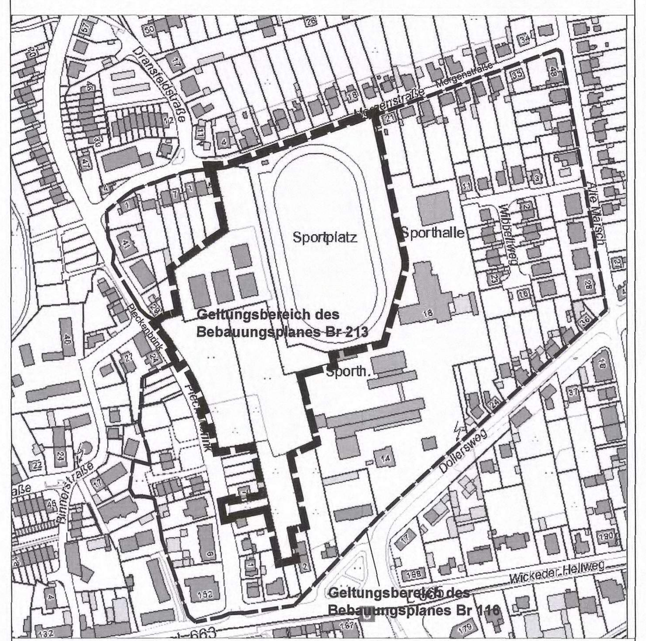
- Erstellung einer Vorprüfung zur Machbarkeitsstudie über die optimale Verbindung zwischen dem Schorlemer Bach und Heimbach in Dortmund-Wickede, Kaiser Ingenieure, 07.01.2016
- Bemessung des offenen wie verrohrten Gewässerbetts auf der Trasse für den zukünftigen Schorlemer Bach, U-Plan, Dortmund 11.11.2016
- Versickerung von Oberflächenwasser, 3. Bericht, Geotechnikinstitut - Dr. Höfer, Dortmund 07.01.2015
- Entwässerungskonzept, U-Plan, Dortmund, September 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecotone, 06.12.2016 - östlicher Teilabschnitt
- Artenschutzprüfung I (Vorprüfung), Uwedo-Umweltplanung Dortmund, 18. Februar 2015 - westlicher Teilabschnitt und Aktualisierung / Kontrollbegehung 03/2020
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht, Stadt Dortmund, Januar 2018
- Verkehrsuntersuchung Baugebiet Pleckenbrink, BVS Rödel & Pachan, August 2017
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung Baugebiet Pleckenbrink, BVS Rödel & Pachan, Oktober 2017
- Schalltechnische Untersuchung und ergänzende Stellungnahme, 61/3, Stadt Dortmund, November 2016
- Baugrunduntersuchung / Baugrund- sowie altlastentechnische Beratung, 1. Bericht, Geotechnikinstitut - Dr. Höfer, Dortmund 14.08.2013,
- Ergänzende altlastentechnische Beratung, 2. Bericht, Geotechnikinstitut - Dr. Höfer, Dortmund 22.08.2013,
- Untersuchung und Beurteilung des Untergrundes, Angewandte Geologie GbR, Wolfgang Rummel, 07.11.2017
- Beurteilung der Mutterbodenoberfläche (Fläche östl. Pleckenbrink / südl. Planstr. B), Angewandte Geologie GbR, Wolfgang Rummel, 28.06.2018,
- Boden- und Bestandsuntersuchung der Wettkampfanlage, Prüflabor Geovegos, Osnabrück 03.06.2016
- Solarenergetische Simulation, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund, Dezember 2017

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 03/2020 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den 03.09.2020 [Siegel: Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt] [Unterschrift] Leiter des Katasteramtes	Der Rat der Stadt hat am 18.06.2020 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl S. 3634/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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 als Satzung beschlossen. Dortmund, den 06.10.2020 [Siegel: Stadt Dortmund] [Unterschrift] 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 Br 213 – Pleckenbrink - mit dem Beschluss des Rates vom 18.06.2020 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind. Dortmund, den 06.10.2020 [Siegel: Stadt Dortmund] [Unterschrift] Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt – Nr. 62 vom 23.10.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 213 - Pleckenbrink - als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den 26.10.2020 [Unterschrift] Bereichsleiterin

Bebauungsplan Br 213 -Pleckenbrink -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
	Blatt 1	1:500	⊕	61/4	

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 21.04.2020



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt