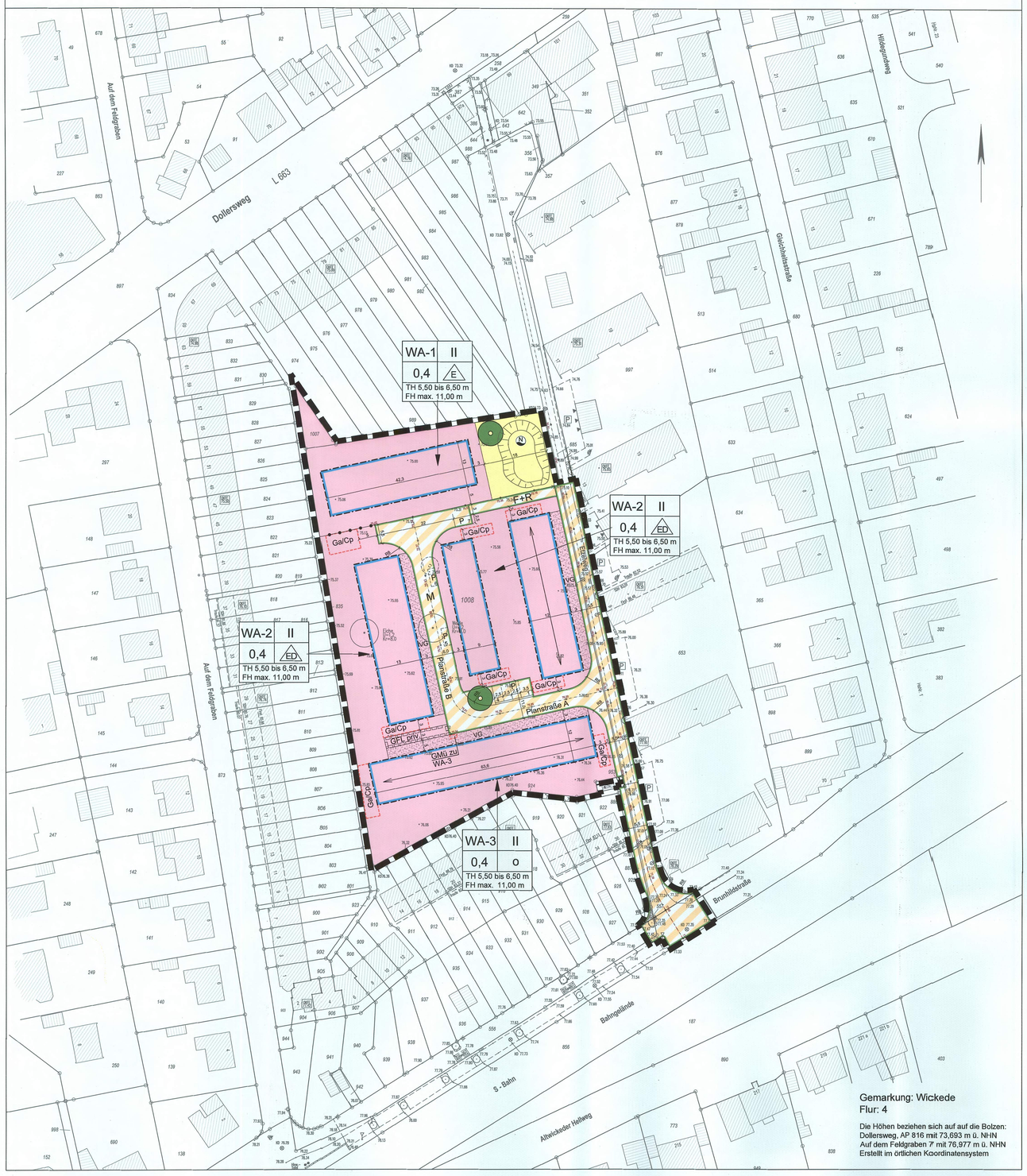
Bebauungsplan Br 226 - Etzelweg -

M. 1:500



Verfahrensvermerke

Die 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 18.07.19 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 01.11.2019

Öffentl. best. Verm.-Ing.
DIPL.-ING. CH. SOMMERHOFF
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Ökotekstr. 14
44263 Dortmund

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 12.12.19 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 22.01.2020

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 226 -Etzelweg- mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.19 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 22.01.2020

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 6 vom 31.01.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 226 -Etzelweg- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 17.02.2020

Bereichsleiterin

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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 256, SGV NRW 232)

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 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und 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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 5,50 bis 6,50 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- FH max. 11,00 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
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. — private Verkehrsfläche
- M — Mischverkehrsfläche
- P — öffentlicher Besucherparkplatz
- F + R — Fuß- und Radweg

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

- Versorgungsflächen
- N — Niederschlagswasserversickerung

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pflanzgebot Baum

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga/Cp/St — Garagen, Carports und Stellplätze
- GMü — Gemeinschaftlicher Müllsammelplatz
- GFL — 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

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

- Hauptfirstrichtung
- VG — Vorgartenfläche

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baum
- 1008 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- * 75,85 — Geländehöhen
- 3,0 — Bemaßung von Abständen
- vorgeschlagene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
- Pflanzvorschlag Baum
- 75,27 — Straßengradiente gem. Straßenplanung abvi von Juni 2017

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 BAUWEISE / ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen nur zur straßenabgewandten Seite um maximal 2 m überschritten werden.
Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze auf der straßenabgewandten Seite um maximal 3 m überschreiten.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhen und die Traufhöhen beziehen sich auf die Gradiente der erschließenden Planstraße gemäß § 4 dieser textlichen Festsetzungen als unteren Bezugspunkt. Als Firsthöhe wird die obere Dachkante definiert. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks. Wird ein Gebäude als Staffelgeschoss errichtet, so ist die Traufhöhe des darunter liegenden Vollgeschosses als maximale Höhe anzunehmen.

(2) Die einzuhaltenden Traufhöhen gelten für das jeweils oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe darf durch ein weiteres Geschoss um bis zu 3 m überschritten werden, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt und es auf der Seite zur Erschließungsstraße um mindestens 3 m zurückspringt.

§ 4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für das gesamte Baugebiet wird die Gradiente der erschließenden Planstraße auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers als Bezugshöhenlage festgelegt.

(2) Die durch die geplante Höhe der Planstraßen gemäß Straßenentwurfsplanung vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf in dem gesondert als Vorgarten gekennzeichneten Bereich nicht durch Abgrabungen verändert werden.
Zum Ausgleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche, sind unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen um bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

§ 5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtseiten mind. einen Abstand von 5 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Sie müssen davon einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Zur Gestaltung der Flächen wird auf § 9 (2) zur Begrünung verwiesen.

§ 6 NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Baugebiet ist max. 1 genehmigungsfreie bauliche Nebenanlage (Garten-/Gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Nebenanlagen sind in dem gesondert als Vorgärten gekennzeichneten Bereich unzulässig. Darüber hinaus ist eine Fahrradbox als zusätzliche Nebenanlage auf dem Grundstück zulässig, wenn die Fahrradbox eine maximale Höhe von 1,50 m, maximale Breite von 1,60 m und maximale Länge von 2,40 m aufweist und direkt vom Weg zum Haupteingang oder zum Stellplatz angefahren werden kann.

§ 7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig.

§ 8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.
Soweit die Flächen für die verkehrsmäßige Erreichbarkeit eines Grundstücks benötigt werden, muss die dingliche Sicherung der Rechte auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

§ 9 BEGRÜNUNG / EINGRÜNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

(1) Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. 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 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 ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

(2) Begrünung von Garagen, Carports und privaten Stellplätzen
Die 1 m breiten, privaten Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, Carports und Stellplätze (siehe § 5 Garagen) sind mit einer Schnittfläche vollständig zu begrünen. Alternativ kann bei Garagen oder Carports mit Seitenwänden eine vollständige Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der o.g. Flächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) angelegt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als heimische Arten für die Bepflanzung sind ausschließlich Hainbuche, Buche oder Liguster zu verwenden.

§ 10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NW)

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist gemäß Fachgutachten (Entwässerungsplanung, Hinrichs Ingenieurbüro, Rheine, April 2017) über die geplanten Kanäle im Trennsystem zum Regenrückhaltebecken zu führen und dort zur Rückhaltung und Versickerung zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Die natürliche Versickerungseignung des Standortes ist 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.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 11 DOPPELHÄUSER UND REIHENHÄUSER

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit identischer Trauf- und Sockelhöhe sowie identischer Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

§ 12 DACHAUFBAUTEN

(1) Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachgaube 60 % der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.

(2) Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen mit einer max. Breite von 4 m Außenansicht je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge des Zwerchgiebels 60 % der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.

(3) Zwerchgiebel und Dachgauben müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,5 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von min. 1 m einhalten.

(4) Dachgauben für Spitzbodenräume sind unzulässig.

§ 13 GARAGEN

Nebeneinander gebaute Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.

§ 14 VORGÄRTEN UND GÄRTEN

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen / Fuß- und Radweg), ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 2 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

(2) Soll eine Einfriedung des gesondert als Vorgarten gekennzeichneten Bereichs vorgenommen werden, dann ist sie nur in Form von Hecken mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

(3) Für Heckenpflanzungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, gilt einheitlich, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m betragen muss. Als Arten sind ausschließlich Hainbuche, Buche oder Liguster zu pflanzen.

(4) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

(5) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung unzulässig. Zu der notwendigen Erschließung gehören Standplätze für Mülbehälter, Stellplätze für Autos, Grundstückszufahrten/ Zufahrten zu Garagen mit max. 3 m Breite, Zuwegungen zum Hauseingang mit max. 2 m Breite und Fahradboxen. Nicht bepflanzte Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und 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.

2. 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.

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
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 gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

4. Kampfmittelvorkommen
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Dortmund zu benachrichtigen.

5. Maßnahmen an Gebäuden zum Klimaschutz
Die Kreditanstalt für Wiederaufbau stellt günstige Kredite für Effizienzhäuser zur Verfügung.
Die Stadt Dortmund bietet im Rahmen der Kampagne 100 EnergiePlusHäuser für Dortmund ein Qualitätsmanagement durch einen Energieberater an.
Generell können sich Bauherren im Dienstleistungszentrum für Energieeffizienz und Klimaschutz -kurz dize- in der Berswordthalle unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 50 25422.

6. Bauvorsorge Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen im Überflutungsfall ist die folgende Bauvorsorge zu treffen: Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang sind mindestens 17 cm höher als die Straßengradiente bzw. die Höhenangabe der Straßenhöhenauskunft für das betroffene Grundstück anzuordnen.

7. Artenschutz
Zum Schutz der „Allerweltsvogelarten" sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten, wonach Gehölzstäfarbeiten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Jahres gestattet sind. Die Abnahme des Fledermaus-Flachkastens in der Eiche im westlichen Bereich des Plangebiets darf - wie auch die Gehölzfällung ausschließlich in den Wintermonaten erfolgen. Zur vorsorglichen Kompensation möglicher Fledermaus-Sommerquartiere in dem entfallenden Flachkasten sind drei Ersatzkästen an geeigneten Stellen in der Umgebung aufzuhängen. Die konkrete Umsetzung kann im Rahmen des gem. Baumschutzsatzung erforderlichen Fällantrages festgelegt werden.

8. 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.

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" (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.

10. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

11. Außerstaatliche 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 eingesehen werden.

IV. Verwendete Gutachten und Fachplanungen

1. Straßenentwurfsplanung - Bebauungsplan Br 226 „Etzelweg", Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, Bochum, Juni 2017
2. Lärmgutachten Bebauungsplan Br 226 - Etzelweg -, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 15. Juni 2016
3. Lärmgutachten BB350 Bebauungsplan Br 226 Etzelweg - Ergänzung der Beurteilung Gebäude Brundhildstraße 36, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Juli 2017
4. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Br 226 „Etzelweg", Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, August 2014
5. Artenschutz-Vorprüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplans Br 226 "Etzelweg" in Dortmund, Grünplan, Dortmund, November 2018
6. Wohnbaugebiet „Etzelweg", Br 226 in Dortmund Wickede, - Hydrogeologische Untersuchung - 1. Bericht, Geotechnik-Institut Dr. Höfer, Dortmund, Mai 2013
7. Wohnbaugebiet „Etzelweg", Br 226 in Dortmund Wickede, - Ergänzende hydrogeologische Untersuchung - 2. Bericht, Geotechnik-Institut Dr. Höfer, Dortmund, November 2015
8. Bebauungsplan Br 226 - Etzelweg -, Entwässerungsplanung, Hinrichs Ingenieurbüro, Rheine, April 2017
9. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße im Br 226 nach Landesrecht, Stadt Dortmund, Januar 2018

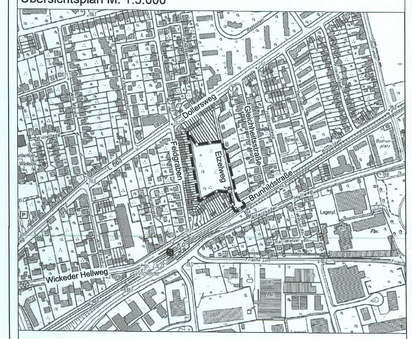
Planverfasser

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Bebauungsplan Br 226
- Etzelweg -
Satzung

Stand: 01.11.2019	Maßstab 1 : 500	Blatt Blatt 1 von 1	Abteilung 61/4

Übersichtsplan M. 1:5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 01.11.2019.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt