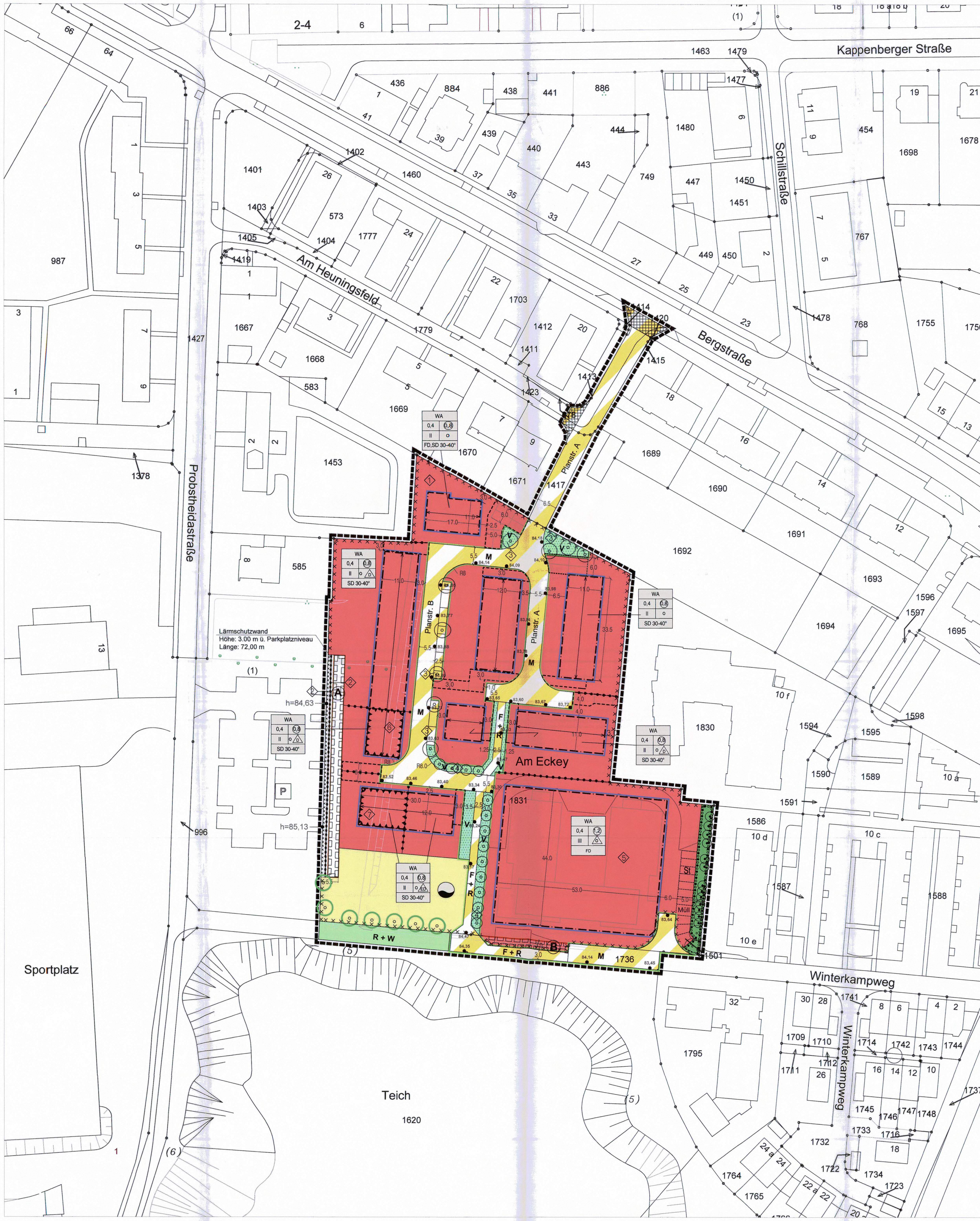
1. Ausfertigung

Bebauungsplan Ev 148 - Wohnsiedlung Am Eckey -

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990



Textliche Festsetzungen Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey –

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1, 3 und 6 BauGB i. V. m. § 1 (5 – 10), und § 14 (1) BauNVO

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind Solarenergieanlagen/Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

(2) Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens 8,50 m breit sein, für Reihenmittelhäuser 5,50 m.

◇1 (3) Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Baufeld ist ein Mehrfamilienhaus zulässig. Die Festsetzungen des §1(3) gelten nicht für das Pflegeheim.

(4) Eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer ist bis zu 1,50 m zulässig, für Balkone, Terrassen und offene Terrassenüberdachungen bis zu 2,00 m.

(5) Je Grundstück ist ein Gartenhaus bis max. 30 m³ Rauminhalt zulässig. In Vorgärten sind Garten- und Gerätehäuser ausgeschlossen. Als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenseite, d. h. der Straßenseite, von der aus die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt.

§ 2 Garagen, Carports und offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

(1) Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dort, wo die Längswände von Garagen und Carports an öffentliche Straßen und Wege grenzen, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. (Zur Begrünung siehe § 6 (6)).

(2) Bei der Errichtung einer zweiten Wohnung in einem Einfamilienhaus ist zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 3 Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung unterirdisch zu führen.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gekennzeichnet mit dem Buchstaben (A): Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten der Stadt Dortmund zum Zweck der Unterhaltung und Pflege der Lärmschutzwand. Der Streifen ist mit niedrigem Bewuchs (z.B. Rasen) zu versehen und ist auf Dauer zugänglich zu halten.
Gekennzeichnet mit dem Buchstaben (B): Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund.

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz

Alle privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

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

(1) Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Wohngebiet

Die Lärmschutzwand ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die je nach Pflanzenart erforderlichen Rankhilfen sind fachgerecht zu installieren.
Geeignet sind beispielsweise folgende Pflanzen:

Hedera helix	Efeu
Clematis in Sorten	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißbart
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

◇2 Die mit der Ziffer ◇2 gekennzeichnete Pflanzfläche vor der Lärmschutzwand ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie z.B:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher ohne Ballen mit einer Anpflanzgröße von 60-100 cm im Abstand von 1,00 m zu verwenden.

(2) Baumstandorte im Straßenraum

◇3 Innerhalb der Verkehrsfläche (gekennzeichnet durch die Ziffer ◇3) sind standortgerechte, heimische Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm gemessen in 1m Höhe anzupflanzen.
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.
Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.
Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen oder anderweitige bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Stamm und Baumscheibe vorzusehen.

Geeignet sind zum Beispiel:

Hainbuche	Carpinus betulus i.S.
Esche	Fraxinus excelsior i.S.
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

(3) Baumstandorte im Straßenraum

◇4 Innerhalb der Verkehrsfläche (gekennzeichnet durch die Ziffer ◇4) sind standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm gemessen in 1m Höhe anzupflanzen.
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.
Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.
Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen oder anderweitige bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Stamm und Baumscheibe vorzusehen.

Geeignet sind zum Beispiel:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus i. Arten und Sorten
Eberesche	Sorbus i. Arten und Sorten

(4) Bepflanzung von Stellplätzen

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1m Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 qm großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

(5) Fassadenbegrünung

◇5 In dem mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Baugebiet sind geschlossene und in mindestens 5,00 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Geeignet sind beispielsweise folgende Pflanzen:

Hedera helix	Efeu
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißbart
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa i.S	Kletterrosen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

(6) Begrünung von Garagen und Carports

Garagen- und Carportwände, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Geeignete Pflanzenarten siehe unter „Fassadenbegrünung“. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

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

◇6 ◇7 (1) In dem mit den Ziffern ◇6 und ◇7 gekennzeichneten südlichen Abschnitt des westlichen Baufensters werden nach Bewertungsgrundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) die Immissionsrichtwerte überschritten. Betroffen davon sind die 2. Obergeschosse (Dachgeschosse).
Dort gelegene Räume mit Fenstern nach Westen (Ziffer ◇6) oder nach Westen und Süden (Ziffer ◇7) dürfen nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

(2) Im gesamten Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Bergstraße, der Straße „Am Heuningsfeld“, der Probstheidastraße, der Evinger Straße und dem Winterkampweg sowie der Güterbahn Abzweig Nette – Scharnhorst, für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

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

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (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.

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 – 40 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert werden.

(3) **Einbau von Schalldämmlüftern (Empfehlung)**

Die Süd- und Westfassaden der Gebäude, die an den Winterkampweg und an die Fläche für Regenwasserspeicherung grenzen, sind nachts einer erhöhten Lärmbelastung durch den Güterbahnstrecke ausgesetzt. Es wird empfohlen, dorthin ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer mit Schalldämmlüftern auszustatten.

§ 8 Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

(1) **Äußere Gestaltung der Gebäude**

Fassaden und Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden sind mit identischen Materialien und Farben auszuführen.

Aneinander gebaute Gebäude sind mit identischen First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie Dachneigungen und Dachüberständen zu errichten.
Sie sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

Dachgauben oder Dacheinschnitte dürfen insgesamt maximal 50 % der Länge des Gebäudes einnehmen.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

(2) **Vorgärten**

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Pkw-Stellplätze hergerichtet werden. Als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenseite, d. h. der Straßenseite, von der aus die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt.

(3) **Einfriedungen**

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf mind. 1,00 m Höhe und max. 2,00 m Höhe zu erhalten.
Im Vorgartenbereich sind Hecken durch Beschneiden auf max. 1,00 m Höhe zu erhalten. Als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenseite, d. h. der Straßenseite, von der aus die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt.
Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Innenseite der an den Grundstücksgrenzen zu pflanzenden Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf die maximal zulässige Höhe der Hecken hierbei nicht überschreiten.
Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus beulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes oder Schallschutzes (wie z.B. Wände, Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

(4) **Müllbehälter**

Abstellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind dauerhaft einzugrünen, z.B. durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken).

(5) **Gestaltung der Lärmschutzwand**

Die Lärmschutzwand ist aus Beton mit glatten Oberflächen und mit Rankhilfen aus rostfreiem Stahl zu errichten.

§ 9 Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Zur Sicherstellung des Überschwemmungsschutzes im Fall von extremen Regenfällen wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFE) mindestens 30 cm und maximal 50 cm über dem Tiefpunkt der erschließenden oder einer das Grundstück tangierenden Straße liegen müssen (Höhenangaben aus der Straßenausbauplanung sind im Bebauungsplan festgesetzt). Maßgeblich ist die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes. Kellerfenster sind durch Aufmauerungen in entsprechender Höhe zu schützen.

§ 10 Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Es ist zulässig, das Geländeniveau des Baugrundstücks an die erschließende Straße durch Aufschüttungen oder Abgrabungen anzupassen.

Hinweise

Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Altlasten

Im Planbereich liegen künstliche Auffüllungen vor, die erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. In zukünftigen Bauantragsverfahren muss mit Auflagen des Umweltamtes – Untere Bodenschutzbehörde - gerechnet werden, die eine teilweise Bodenabdeckung bzw. einen Bodenaustausch bis zu 1m Mächtigkeit beinhalten. Details sind der Begründung des B-Planes zu entnehmen.

Der Beginn der Erdarbeiten zur Geländeaufbereitung ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen sachgerecht zu verwerten bzw. beseitigen. Bei tieferen Bodeneingriffen (Kellerbau, Aushub des Regenrückhaltebeckens) ist die Trennung und entsprechende Verwertung verschiedener Bodenchargen (belastete Auffüllung / geogener Boden) zu beachten.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baurestsstoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

Baugrunduntersuchungen

Vor Ausführung der Einzelbaumaßnahmen ist die Hinzuziehung eines Fachgutachters zur gründungstechnischen Beurteilung empfohlen (Erstellung eines Baugrundgutachtens). Grund sind die im Gutachten von Koster und Kremke (Boden- und Untergrunderkundung Bergstadion, 27. 11. 2006) dokumentieren wechselnden Tragfähigkeiten des Bodens sowie Staunässe-/Grundwasservorkommen, die u.U. Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und Wasserhaltung während der Bauphase erfordern.

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 gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50 – 2 42 92, Fax. 0231/50 – 2 67 30) oder der LWL-Archäologie für Westfalen in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bergbauliche Einwirkungen

In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben. Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Zeche vereinigte Stein & Hardenberg“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Minister“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Minister Stein Gas“ sowie von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ überdeckt.

Kampfmittel

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Ev 148 –Wohnsiedlung Am Eckey- handelt es sich nach der Luftbildauswertung um ein Bombenabwurfgebiet. Deshalb ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen und der Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen.
Für die im Norden des Plangebietes festgesetzte Verkehrsfläche, welche den Anschluss des Plangebietes an die Bergstraße sicherstellt (Flurstück 1417 und Teile der Straße „Am Heuningsfeld“ (Flurstück 1413 teilw.)), wird für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten die Anwendung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.

Für das restliche Plangebiet gilt, dass bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich.

Der Antrag zur Untersuchung von Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel. 0231/50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

Methanausgasung

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens von Koster und Kremke (Boden- und Untergrunderkundung Bergstadion, 27. 11. 2006) wird eine versickerungstechnische Entwässerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NRW für das Untersuchungsgebiet nicht empfohlen.

Anlage und Unterhaltung der Begrünung der Lärmschutzwand

Im Rahmen der Grundstückskaufverträge mit dem Sondervermögen der Stadt Dortmund wird vereinbart, dass die Bepflanzung sowie die Pflege und Erhaltung der Begrünung der östlichen Seite der Lärmschutzwand den jeweiligen Anliegern übertragen wird.

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.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellverkehr 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-LP4) vorzunehmen sind.

Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Des Weiteren sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie die Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagzeiten. Zudem sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 64 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Dortmund vom 08.07.2010 ist für alle Wohngebäude, für die Planungsrecht geschaffen wird, der Energiestandard des Effizienzhaus 70 gemäß der Definition der Kreditanstalt für Wiederaufbau einzuhalten. Dieser Beschluss gilt auch für Senioren- und Pflegeheime.
Der Primärenergiebedarf als auch die Transmissionswärmeverluste des Effizienzhauses 70 liegen 30 % unter dem Wert der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses galt noch die EnEV 2009. Am 01. Mai 2014 ist die EnEV 2014 in Kraft getreten. Der maximal zulässige Primärenergiebedarf gemäß EnEV 2014 hat sich jedoch gegenüber 2009 nicht verändert. Insofern hat der Ratsbeschluss von 2010 nach wie vor Gültigkeit. Die KfW-Bank fördert den höheren Aufwand zur Realisierung des Effizienzhauses 70 mit günstigen Krediten unterhalb der marktüblichen Konditionen.

Stellplatzschlüssel

Von den Grundstückseigentümern sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für eine weitere Wohneinheit in einem Gebäude ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5,00 m lang ist. Bei Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze je WE erforderlich.

Notüberlauf bei Starkregenereignissen in ehemalige Schlammteiche

Das am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets gelegene Regenrückhaltebecken wird mit einem Notüberlauf für Regenereignisse oberhalb der 2-Jährlichkeit (HQ2) in den südlich davon gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil (ehemalige Schlammteiche) ausgestattet.

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 07/2014 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt
Dortmund, 12.09.14
Leiter des Katasteramtes / ÖbVI

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien der Stadt hat am 08.06.2011 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) sowie den §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SVG NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan Ev 148 -Wohnsiedlung Am Eckey- im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 12.04.2011 nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a und § 13 BauGB öffentlich auszulegen.
Dortmund,
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Ev 148 -Wohnsiedlung Am Eckey- mit Begründung vom 12.04.2011 hat nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. und § 13a Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.08.2011 bis 29.09.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Dortmund,
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien der Stadt hat am ____________ nach § 4 a Abs.3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Ev 148 - Wohnsiedlung Am Eckey- mit Begründung vom 14.10.2013 für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.
Dortmund,
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Ev 148 -Wohnsiedlung Am Eckey- hat mit Begründung vom 14.10.2013 nach § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB vom ____________ bis ____________ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Dortmund,
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 02.10.2014 den im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13 a und 13 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Ev 148 - Wohnsiedlung Am Eckey- nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.
Stadt Dortmund 4024
Dortmund, 08.10.2014
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 Ev 148 -Wohnsiedlung Am Eckey- mit dem Beschluss des Rates vom 02.10.2014 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Stadt Dortmund 4024
Dortmund, 08.10.2014
Oberbürgermeister

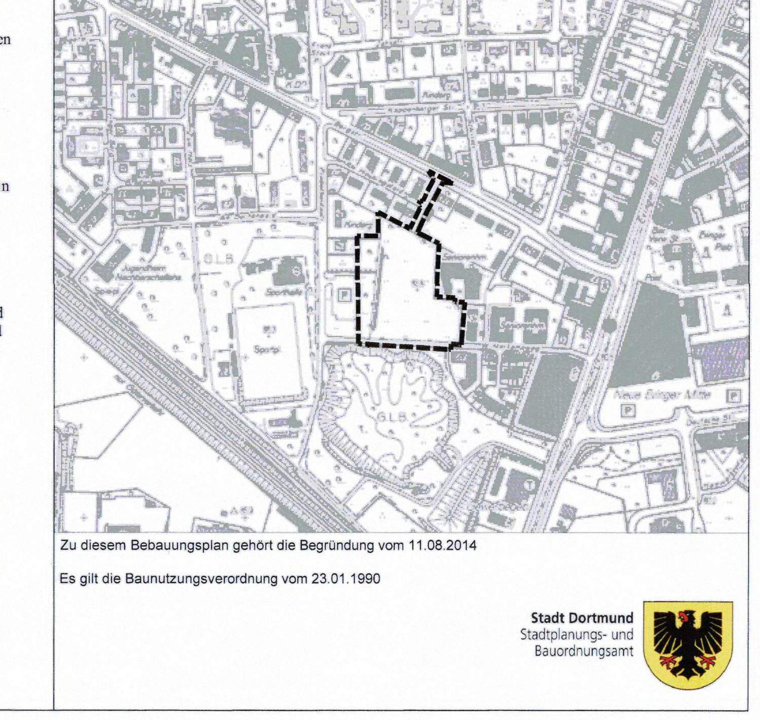
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 43 vom 24.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ev 148 -Wohnsiedlung Am Eckey- in Kraft getreten.
Dortmund, 28.10.2014
Bereichsleiter

Bebauungsplan Ev 148

- Wohnsiedlung Am Eckey -

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1:500	1	61/4	11.08.2014

Übersichtsplan M = 1:5000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11.08.2014

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132 / FNA 213-1-2)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1BauGB, §19 BauNVO)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (§ 9Abs. 1 Nr. BauGB, §20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- offene oder geschlossene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- M — Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- F+R — Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Regenwasser-Rückhaltung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- R+W — Rad- und Wanderweg

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

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (A) (B) — Festsetzungen zu den GFL, siehe textliche Festsetzungen §4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ◇1 — Zuordnung textlicher Festsetzungen
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- Lärmschutzwand (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB)
- h = 85.20 — Höhe über NN, vorhanden
- 83.50 — Höhe über NN, geplant (§9 Abs.3 BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs.4 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/ SGV NRW 232)
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- 30°-40° — Dachneigung, Mindest-und Höchstwert. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 Bau NVO und Garagen
- Hauptfirstrichtung

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorschlag für Baumstandort
- V — Verkehrsgrün
- Überfahrt
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs .5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- geplantes Altenpflegeheim
- Flächen für die Feuerwehr