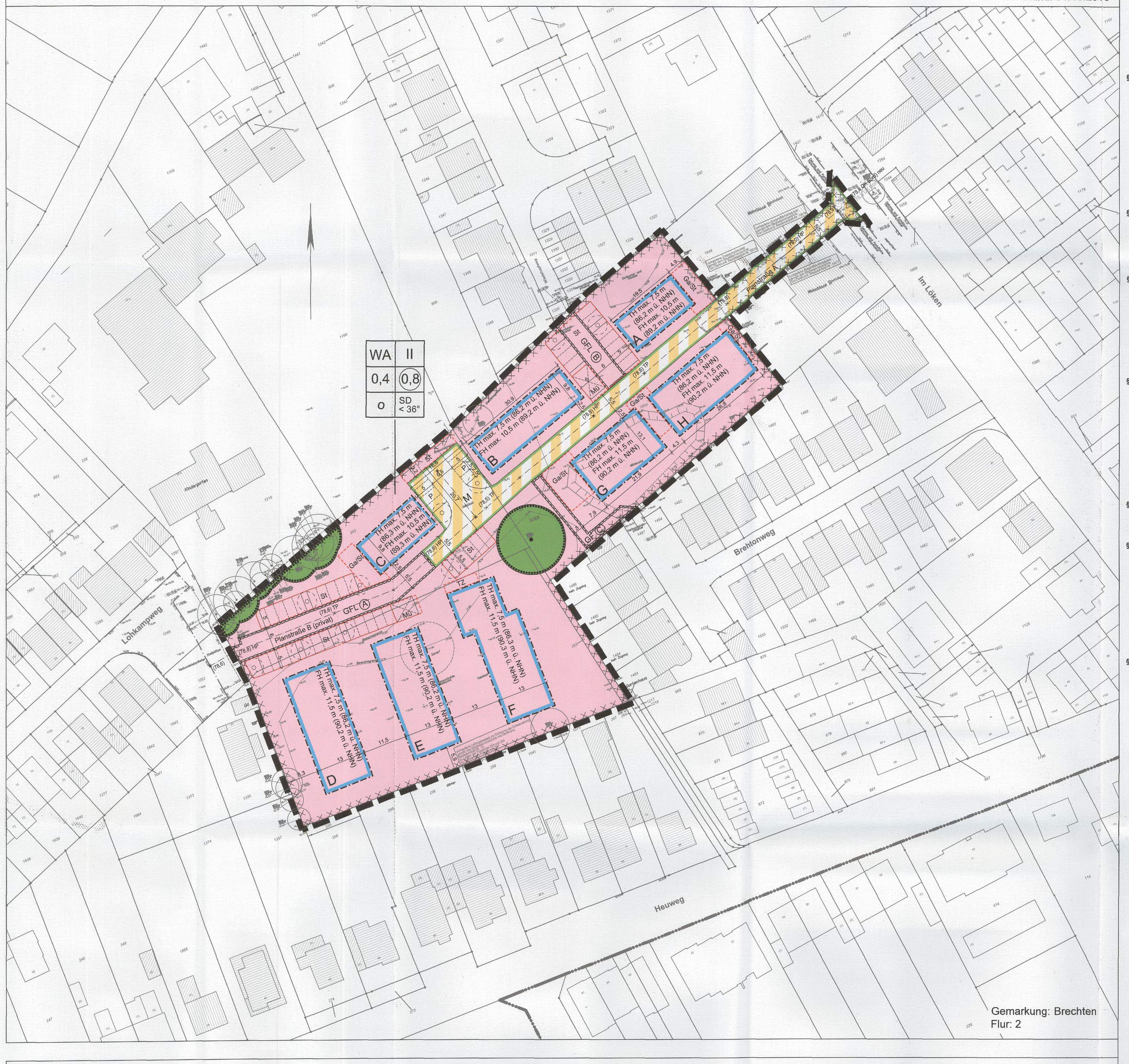
Bebauungsplan Ev 151 "Im Löken / Lohkampweg" M. 1 : 500

Stand: 31.10.2018



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786 / FNA 213-1-2)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 2-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse

TH max. 7,5 m (86,2 m ü. NHN) — Maximale Traufhöhe in Metern und als Höchstmaß über NHN (s. textl. Fests. §§ 2 und 3)

FH max. 10,5 m (89,2 m ü. NHN) — Maximale Firsthöhe in Metern und als Höchstmaß über NHN (s. textl. Fests. §§ 2 und 3)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

A — Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche mit Baufeldbezeichnung

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

P — Parkplatz

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

Erhaltungsgebot Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga/St — Garagen / Stellplätze

Mü — Standort für Müllbehälter

TZ — Technikzentrale

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

(A) — Erläuterung: siehe textliche Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

SD < 36° — Satteldach mit max. Dachneigung

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

(78,9) — Straßengradiente mit Höhenangaben in Metern über NHN, Planung: IBF Felling März 2017

254 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Baumbestand

möglicher Baumstandort zur Stellplatzbegrünung (s. textl. Fests. § 8 Nr. 3)

78,10 — vorhandene Geländehöhe ü. NHN

5,5 — Bemaßung von Abständen

Gehwegüberfahrt

vorhandene Bebauung

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)

1. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
2. 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1. Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen - Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beziehen sich auf die gem. § 3 dieser Festsetzungen genannten Höhenlagen.
2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die im WA-Gebiet festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen *und mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.*
3. Abstandflächen § 6 BauO NRW
Abstandflächen von Hauseingangsüberdachungen in Kombination mit Abstellräumen im Bereich des Erdgeschosses dürfen die Straßenmitte um max. 0,25 m überschreiten und dürfen sich gegenseitig überdecken.

§ 3 FESTSETZUNG VON HÖHENLAGEN
(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO)

Für das Baugebiet werden die Gebäudehöhen (TH und FH) als maximale Höhen über NHN festgesetzt. Diese Höhen entsprechen den maximalen Trauf- und Firsthöhen (in Metern), die sich bei den geplanten Gebäuden jeweils mittig an der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, bezogen auf die dortige Höhenlage der erschließenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche (auch Fußweg), ergeben.

§ 4 ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen in Kombination mit Abstellräumen im Bereich des Erdgeschosses um maximal 2,5 m ist zulässig. Diese baulichen Anlagen sind den Wohneinheiten zugeordnet, bilden zusammen mit dem Wohnhaus Gartenhöfe und dürfen jeweils eine Grundfläche von 6,5 m² pro Wohneinheit nicht überschreiten.
Die Baugrenzen dürfen zudem durch ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke *(Breite max. 0,75 m, Höhe max. 2,50 m) zu den rückwärtigen Gartenflächen um bis zu 2,5 m überschritten* werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist nicht zulässig.
Die Bestimmungen des Bauordnungsrechts NRW bleiben von der Festsetzung unberührt.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Garagen, Carports, Stellplätze und Müllsammelanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen "Garage (Ga)", "Stellplätze (St)" und "Müll (Mü)" zulässig.
2. Garagen, Carports und Stellplätze müssen mit ihren Längsseiten einen Abstand von mind. 0,6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Fläche („TZ" - Technikzentrale) zulässig.
4. Gartenhäuser und andere Nebenanlagen mit Ausnahme der in § 4 genannten baulichen Anlagen und Gartenboxen (1 pro Wohneinheit, max. 2 m², Höhe max. 1,20 m) sind unzulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

Im Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

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

1. Die jeweiligen Anlieger der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen haben das Recht, die mit „GFL" und dem Zusatz A festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Feuerwehr sowie Fußgänger und Radfahrer (als Allgemeinheit) haben das Recht, die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
2. Die jeweiligen Anlieger der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Feuerwehr sowie Fußgänger und Radfahrer (als Allgemeinheit) und Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen haben das Recht, die mit „GFL" und dem Zusatz B festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
3. Fußgänger und Radfahrer (als Allgemeinheit) haben das Recht, die mit „GF" und dem Zusatz C festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

§ 8 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 51a LWG)

1. Dachbegrünung
Flachdach- bzw. Pultdachflächen (Gefälle max. 15°) sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Müllsammelanlagen. 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 entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln).

2. Bepflanzung von Stellplätzen
Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Pflanzfläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,60 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfläche der Baumscheibe kleiner als 8 m² betragen wird, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ ist unterhalb der zu befestigenden Fläche durch technische Lösung als Tiefenbeet herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Werden Stellplätze mit Überdachung als Carport erstellt, so sind diese zu begrünen, siehe unter 3.

3. Begrünung von Garagen und Carports
Garagen- und Carportwände, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 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

4. Erhaltung von Bäumen
Der im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Kronentraufbereich der Baumgruppe sowie des Baumes sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen, zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum ist bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Anlage eines 1,0 m breiten Mistwegs in wassergebundener Decke am Baufeld C. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

§ 9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Im Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund des Straßenverkehrslärms der Autobahn A 2, der Evinger Straße (B 54), der Brechtener Straße, der Straßen Im Dorfe, Im Löken und Heuweg, der Planstraße A sowie des Schienenverkehrslärms der Stadtbahn U 41 (Evinger Straße) für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
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- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und 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, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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.

2. Einbau von Schalldämmlüftern (Empfehlung)
Das Baugebiet ist nachts einer erhöhten Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr ausgesetzt. Es wird daher empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

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

§ 10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 86 Abs. 1. Nr.1 BauO NRW)

1. Doppel- und Reihenhäuser sind in der gleichen Dachneigung sowie First- und Traufhöhe und mit gleichem Dachüberstand auszuführen. Die Fassaden und die Dacheindeckung von Doppel- und Reihenhäuser sind in einem aufeinander abgestimmten Farbkonzept und in identischem Material zu gestalten.
2. Zwerchhäuser sind nur bei I-geschossigen Gebäuden zulässig.
3. *Die Breite von Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäusern darf maximal 1/2 der Trauflänge betragen.* Sie müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 0,8 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
4. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sind unzulässig.
6. Dachaufbauten und Gauben für Räume im Spitzbodenbereich sind unzulässig
7. Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind unzulässig.

§ 11 VORGÄRTEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und der öffentlichen oder privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt.
Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, Stellplatzzufahrten, etwaig notwendiger Aufstellflächen für den vorbeugenden Brandschutz, Vordächern mit Abstellräumen und Sitzplatzbereiche vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 12 EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf mind. 1,0 m Höhe und max. 2,0 m Höhe zu erhalten. Im Vorgartenbereich sind Hecken durch Beschneiden auf max. 1,0 m Höhe zu erhalten. Zäune sind in Verbindung mit Heckenanpflanzungen entlang von öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen nur innenliegend zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Angrenzend an Nachbargrundstücke dürfen Heckenanpflanzungen ausnahmsweise mit außenliegenden Zäunen versehen werden. Die Pflanzstreifen für die Heckenpflanzungen sind in 1,0 m Breite auszuführen. Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

§ 13 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Abstellplätze für Müllbehälter sind einzufrieden und zu überdachen. Das Dach ist fachgerecht zu begrünen (s. Festsetzung § 8 Nr. 1).

§ 14 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE (SOLARANLAGEN)
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden eine Aufbauhöhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Solarpaneele sind nur mit maximal 20 kg/m² zulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr. 0231/50-24292, Fax-Nr. 0231/50-26730) und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u.U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

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*
Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmenüber die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
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. Altlasten
Für die im Plan gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Aus dem durch das Gutachterbüro Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG erstellten Baugrundgutachten geht hervor, dass hier schadstoffhaltige Auffüllungen vorhanden sind. Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, im Rahmen von Bauantragsverfahren die Durchführung nutzungsbezogener Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen einzufordern.

5. Kampfmittelvorkommen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Ev 151 - Im Löken/Lohkampweg liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Jahr 2009 erfolgte bei der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe für einen Teilbereich des Plangebiets eine Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder aus dem Zweiten Weltkrieg. Es waren keine Hinweise auf Kampfmittel festzustellen.
In 2017 erfolgte bei der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine weitere Luftbildauswertung. Diese lässt ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Für die Kampfmittelbeseitigung ergeben sich folgende Erfordernisse:

- Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung;
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden. Die genannten Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund zu beantragen.
Allgemeiner Hinweis: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. In diesem Fall sind durch einen Gutachter Maßnahmen zu entwickeln, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden.
Des Weiteren sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie z.B. eine Bauzeitenregelung und die Minimierung des Baulärms.
Notwendige Gehölzentnahmen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2 des Jahres gestattet. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

7. 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.

8. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
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, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. 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-LG 4) vorzunehmen sind.
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt). *Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916* (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksgrenzen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

9. Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung muss mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h betragen.

10. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard
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 dlze- in der Berswordthalle unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 50 25422.

11. Überflutungsschutz
Unterhalb der privaten Stellplatzanlagen nördlich der Baufelder D und E ist die Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Rückstaukanälen / Staukästen für den Nachweis der Überflutungssicherheit erforderlich.
Private Wege- und Grünflächen sind zudem so herzustellen, dass eine schadlose Überstauung der Flächen bei einem 50-jährlichen Regenereignis möglich ist. Die für die Überflutungssicherheit der privaten Flächen erforderlichen Anlagen befinden sich im Eigentum und der Unterhaltung des Grundstückseigentümers.

12. 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 eingesehen werden.

IV. Gutachten / Fachplanungen

1. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Ev 151 „Im Löken / Lohkampweg", Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, Februar 2014
2. Erläuterung Regen- und Schmutzwasserableitung und Überflutungsschutz zum Bebauungsplan Ev 151 „Im Löken / Lohkampweg", Ingenieurbüro Felling, Dülmen; September 2016
3. Verkehrsgutachten Im Löken, Planersocietät, Dortmund, August 2017
4. Baugrundgutachten, Borchert Ingenieure, Essen, Oktober 2017
5. Prüfbericht 8112 / 01 - Potenzielle Grundwasserbelastung durch PAK: Borchert Ingenieure, Essen, Oktober 2017
6. Prüfbericht 8112 / 02: Grundwasser-Beprobung am 07.12.2017, Essen, Dezember 2017
7. Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan Ev 151 „Im Löken / Lohkampweg", afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Februar 2018

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966)

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 13.03.2018 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Blankenheim, den 31.10.2018

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ahrstr. 54 - 53945 Blankenheim

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2018 nach § 10 Abs. 1 (in Verbindung mit § 13 a) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 14.01.2019

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 S. 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Ev 151 - Im Löken/ Lohkampweg - mit dem Beschluss des Rates vom 13.12.2018 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 23.01.2019

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 21-35 vom 31.05.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ev 151 - Im Löken/Lohkampweg - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den

Bereichsleiterin

Planverfasser:

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

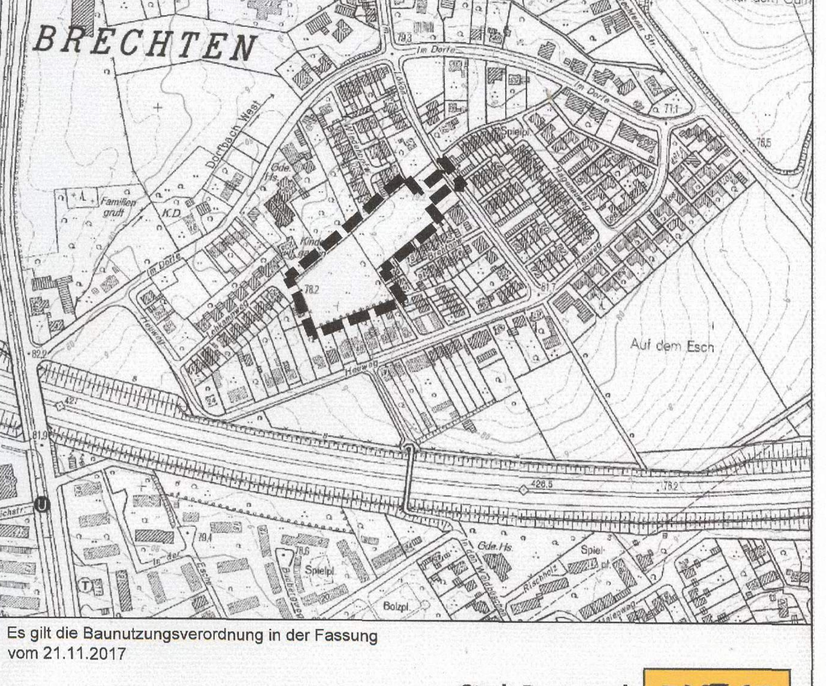
Satzung Bebauungsplan Ev 151 "Im Löken / Lohkampweg"

	Stand	Maßstab	Blatt	Abteilung
	31.10.2018	1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 31.10.2018

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt