1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hö 243

- Heideweg -

Blatt 2

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die Stadt Dortmund sowie Ent- und Versorgungsträger haben das Recht, die mit (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(2) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) hat das Recht, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(3) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (Kanalparzelle) zu belasten.

(4) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (Kanalparzelle) zu belasten. Die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) hat das Recht, diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

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

In Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße, 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 Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

§ 3 Art der baulichen Nutzung/Ausschluß von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 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) Erhaltung von Gehölzbeständen

In der mit der Ziffer ◇1◇ und einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es sind entsprechend dem Bestand nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.

(2) Einfriedung

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Wohngebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke - mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen an Gebäuden - Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Es wird empfohlen, vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Holzzäune zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden.

(3) Tiefgaragenbegrünung

Auf der als Tiefgarage gekennzeichneten Fläche sind bei Realisierung 10 standortgerechte, heimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Restflächen sind extensiv mit Wiesengräsern, Kräutern und Stauden zu begrünen.

(4) Stellplatzbegrünung

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Wohngebiet sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(5) Grundstücksbegrünung

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Wohngebiet ist je 250 qm angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

(6) Pflanzgebot

Auf der mit der Ziffer ◇3◇ und einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind flächendeckende Pflanzungen zur Eingrünung der geplanten Stellplatzflächen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

(7) Die unter Punkt 1 - 6 aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die empfohlenen Gehölzarten sind in Pflanzenlisten beispielhaft aufgeführt, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind. Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

(1) Reduzierung des Versiegelungsgrades

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Wohngebiet sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

(2) Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, daß in dem mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Wohngebiet das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes entstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, daß durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten können beim Umweltamt eingesehen werden.

Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. III S. 753 - 1), für deren Erteilung die Wasserbehörde zuständig ist.

(3) Niederschlagswasserbeseitigung im öffentlichen Raum

Auf den mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensive Muldenflächen zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser anzulegen.

Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. III S. 753 - 1), für deren Erteilung die Wasserbehörde zuständig ist.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

(1) Ökologischer Ausgleich

Auf der mit der Ziffer ◇6◇ und dem Symbol (A) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

(2) Ökologischer Ausgleich

Auf der mit der Ziffer ◇7◇ und dem Symbol (A) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene intensive Grünland in eine Grünlandbrache umzuwandeln.

(3) Ökologischer Ausgleich

Auf der mit der Ziffer ◇8◇ und dem Symbol (A) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus Obstbaumhochstämmen anzupflanzen.

(4) Die unter Punkt 1 - 3 aufgeführten Maßnahmen sind nach Vorgabe des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(5) Bestandssicherung / Maßnahmen des Landschaftsplanes

Die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll im Bestand gesichert und für geplante Aufwertungsmaßnahmen des Landschaftsplanes vorgehalten werden.

§ 7 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in den Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan mit (A) bezeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

Teil II

Hinweise

◇1◇ Für den gesamten Planbereich gilt:

Hinweis zu § 51 a LWG NW

(1) Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß § 7 WHG vor Einleitung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es erfolgt noch eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Bodendenkmäler

(2) 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.: 0231/50 - 2 42 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 02761/24 66) 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(3) Grünordnungsplan

Dem Bebauungsplan Hö 243 ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detaillierte Angaben zur Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzfläche und Ergänzungen zu den bereits im o. g. Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) getroffenen Festsetzungen enthalten.

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.

Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

Als Anlage zur Begründung sind Pflanzenlisten beigefügt, in denen beispielhaft die zu verwendenden Gehölze aufgelistet sind.

Kostenerstattung

In Baugenehmigungen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gemäß § 8 a BNatSchG hinzuweisen.

STADT DORTMUND 4512

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hö 243 und bildet mit dem Blatt 1 ~~den Blättern.~~ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 19.05.06

Stellv. Leiter des Planungsamtes

STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hö 243

in - 2 - Blättern (Blatt - 2 -)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

1. Ausf.