Bebauungsplan Hö 248 -Godekinsiedlung-



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß über festgesetzter Höhenlage
- TH – Traufhöhe als Höchstmaß über festgesetzter Höhenlage

Systemskizze Trauf- und Firsthöhen:

Satteldach – Pultdach

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- g – Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- •5 – Erhaltungsgebot Baum mit Baumnummer

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW) (§9 Abs. 4 BauGB I.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000)

- SD – Satteldach
- PD – Pultdach
- FD – Flachdach
- 15°- 30° – zulässige Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Sonstige Darstellungen

- V – Verkehrsgrün
- vorgeschlagener Baumstandort
- 5,5 – Bemaßung von Abständen
- vorhandene Bebauung
- 258 – Flurstücksgrenzen und -nummern
- ·2 – geschützter Baumbestand mit Baumnummer
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden *erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen* belastet sind

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Ga/St – Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 142,79 – Unterer Bezugspunkt §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- (A) – Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- (A) – Wie vor (bei schmalen Flächen)
- ◇1 – Textliche Festsetzung

Teil I - Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

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

§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Unterer Bezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 18 BauNVO)
◇1 *In dem mit der Ziffer* ◇1 gekennzeichneten *Baugebiet* wird der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit 142,79 m über Normalhöhenull (ü. NHN) festgesetzt.

§ 3 Anzahl der Vollgeschosse
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 und §20 BauNVO)
◇2 In den mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gebieten sind ausnahmsweise fünf Geschosse mit Pult- oder Flachdach zulässig, wenn:
a) das fünfte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) das fünfte Geschoss auf mindestens 3 Seiten mind. 1,0 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und auf der vierten Seite der Rücksprung auf mind. ¾ der Gesamtlänge gewährleistet ist.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
◇3 In den mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Baugebieten dürfen für Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und Aufzüge) die Baugrenzen um maximal 3,0 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

§ 5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und **Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 51 a LWG NRW und § 1 LBodSchG NRW)
Private Stellplätze und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 7 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. 25a und b BauGB in V.m. §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan *mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind aus Gründen* des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Die Krone der Bäume ist fachgerecht zu schneiden. Der Schnitt hat so zu erfolgen, dass jeweils auf einen untergeordneten Ast abgeleitet wird.
Bei der Bauausführung ist im Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m) in Handschachtung zu arbeiten. Auftretende Fein- und Schwachwurzeln sind glatt abzuschneiden und mit Wundverschlussmittel zu belegen. Grob- und Starkwurzeln sind zu erhalten. Sie sind mit Sand abzudecken, auf den die Schotterung aufgebracht werden kann.
Der Baubeginn ist dem Umweltamt frühzeitig mitzuteilen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind *die Baumschutzbelange durch die Bauleitung verantwortlich sicherzustellen.*

Verkehrsgrün/ Neuanpflanzung von Bäumen auf öffentlicher Stellplatzanlage
Das im Planbereich festgesetzte Verkehrsgrün ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und zwei großkronigen Laubbäumen als Hochstamm mit einem *Stammmindestumfang von 18 - 20 cm zu begrünen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum* von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste
Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind der Liste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. *Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) 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 gemäß der FLL-Richtlinie 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

§ 8 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme von Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unterirdisch zu führen.

§ 9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit dem *Symbol* (A) gekennzeichneten Flächen können mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Der zuständige Ver- und Entsorgungsträger hat das Recht, die mit dem *Symbol* (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten

Die mit *Symbol* (C) gekennzeichneten Flächen können mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet werden.

§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 3 I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Für den Planbereich gilt: Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. In dem Baugebiet sind unselbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,5 m zulässig, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche notwendig sind. Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Teil II - Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

§ 11 Gestaltung von Doppelhäusern
◇4 In dem mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Gebiet sind aneinander gebaute Gebäude mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe sowie mit gleichen *Dachüberständen zu versehen.*

§ 12 Dachgestaltung

Dachform Nebenanlagen
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichend von den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig.

Dachfarbe
Sämtliche Blau- und Grüntöne sind als Dachfarbe unzulässig.

Dachziegeloberfläche
Sämtliche glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Dachüberstände
Der Dachüberstand darf max. 1,0 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne, betragen.

Dachgauben
Die Summe der Breite der Dachgauben darf ein Drittel der jeweiligen Haupttraufen des Gebäudes nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachgauben unzulässig.

§ 13 Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als dicht wachsende Laubhecken zulässig. Innenliegende Zäune bis 1,2 m Höhe sind zulässig.

Teil III - Hinweise

1. Bodeneingriffe und Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, *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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Antrag auf *Luftbildauswertung für die Flächen wurde bisher beim Ordnungsamt nur teilweise gestellt.* Insofern ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Olpe 1, 44135 Dortmund) zu stellen. Darüber hinaus erfolgt folgender allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

3. Altlasten
Die Flächen sind nicht im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Jedoch wurde im Teilbereich B ehemals ein ölbefeuertes Blockheizkraftwerk betrieben, sodass Altlasten vor allem in diesem Bereich *nicht ausgeschlossen werden können. Der unterirdische* Tank ist nach aktuellem Wissenstand ordnungsgemäß stillgelegt und im Boden verblieben. Auch mit Hinblick auf die statische Eignung für eine Bebauung, ist dies zu prüfen. Es ist erforderlich, den anstehenden Boden, auf MKW und PAK hin zu untersuchen. Im Falle einer Belastung kann sich weiterer Handlungsbedarf ergeben

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, sind diese gemäß *§ 2 Abs.* 1 Landesbodenschutzgesetz NW und § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. 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. Bergbauaktivitäten
Das Gebiet gehört zu den Flächen, unter denen oberflächennaher Bergbau betrieben wurde (Grubenfeld „Admiral"; Rechtsinhaber Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund). Vor Baubeginn sollten die Feldesinhaberin bzw. die *Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW – um mögliche Hinweise* auf Einwirkungen des ehem. Bergbaus auf das Bauvorhaben befragt werden.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist auf Störstellen (Tagesöffnungen, ehemalige Schächte und/oder Schürfstellen), die bis zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, zu achten. Ggf. *aufgefundene Störstellen sind zu sichern. Die hierzu geeigneten Maßnahmen sind jeweils* nach örtlichem Aufschlussbefund mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abtl. „Bergbau und Energie NRW", Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, abzustimmen.

Sofern das Niveau von neuen Fundamenten im Steinkohlegebirge liegt, sollten auch *geringmächtige Flöze dort, wo sie aufgeschlossen werden, durch Isolierfolie o.a. abgedeckt* werden, da der Schwefelgehalt der Kohle durch Verwitterungen und Zersetzungen zur Bildung betonaggressiver Sulfate führen kann. Soweit die Kohle angewittert bzw. aufgeweicht in den Bausohlen ansteht, ist sie zweckmäßigerweise zu entfernen und durch geeigneten Bodenersatz (Magerbeton o.ä.) zu ersetzen.

5. Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. 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.

6. Umgang mit Niederschlagswasser
Solange die Entsorgung des Niederschlagswassers über das Trennsystem aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich ist, ist die Niederschlagsentwässerung durch andere technische Maßnahmen auf dem Grundstück sicher zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sowie die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.02.1996 sind hierbei zu beachten.

7. 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.

8. Baumschutz
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.

Durch Bauarbeiten an den Gebäuden im Teilbereich A können im Einzelfall durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sein. Über die Notwendigkeit von Fällgenehmigungen oder Genehmigungen zur wesentlichen Veränderung (Schnittmaßnahmen) an den geschützten Bäumen wird im Rahmen der Baumschutzsatzung entschieden. Im Falle von Bauanträgen sind die geschützten Bäume mit Stammumfang und Kronenradius zeichnerisch in den Lageplan zum Bauantrag einzutragen

9. 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 oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und Diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der *Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920* (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW zu beachten.

10. Artenschutz
Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 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.

Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind bei der vorhabenbedingten Baufeldherrichtung die Brut- und Aufzuchtszeiten von bodennah brütenden Vögeln zu beachten. In Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes sind Freischnitt- und Bodenarbeiten sowie vergleichbaren Arbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes somit in der Zeit vom 1. März bis 30.September in der Regel zu unterbinden.

Hinsichtlich der Reduzierung von Lärmemissionen sind die maximalen Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV) einzuhalten. Damit Störungen ruhender und/oder nachtaktiver Tiere auf ein Minimum reduziert werden, ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

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.

Beim Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind die Vorschriften zum Artenschutz in Bezug auf geschützte gebäudebewohnende Tierarten zu beachten. Der Bauherr darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, welche unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, wie z.B. Mauersegler, Schwalben und Sperlinge, sowie alle *Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu* verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätze von gebäudebewohnenden Vogelarten, sind bei Rückbau- oder artenschutzrelevanten Umbaumaßnahmen an Gebäuden die Quartierzeiten von Fledermäusen bzw. die Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln zu beachten. In diesem Sinne sind die zuvor genannten Arbeiten in der Zeit vom 1. September bis 31. Oktober auszuführen; sofern durch die Maßnahmen keine Überwinterungsquartiere von Fledermäusen betroffen sind, kann dieser Zeitraum bis zum 28. Februar verlängert werden. Bei der Beeinträchtigung von quartier-/brutplatztreuen Arten ist sicherzustellen, dass auch nach der Durchführung eventueller Rück- oder Umbaumaßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen *Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Sollten vor* oder bei den Baumaßnahmen am oder im Gebäude gebäudebrütende Vögel bzw. deren (auch unbesetzte) Nester oder Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese zu belassen; ggf. begonnene oder laufende Bauarbeiten sind einzustellen. Die untere Landschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund ist zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die untere Landschaftsbehörde kann ggf. eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, wenn vorhandene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar entfernt werden müssen (mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen).

Weitere Informationen auch im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz).

11. Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

12. Baustellenlogistik sowie Versorgung von Baugrundstück/Gebäude
Im Teilbereich B müssen zum Schutz gegen Schäden der endausgebauten Arenbergstraße sämtliche Hochbautätigkeiten (Baustellenverkehre, Baustellenabwicklung, etc.) und die Versorgung des Baugrundstückes / Gebäudes (Kanalanschluß, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, etc.) über die Godekinstraße erfolgen. Nachträgliche Aufbrucharbeiten der Arenbergstraße sind ausgeschlossen. Sämtliche, durch das Bauvorhaben ggf. bedingte Umbaumaßnahmen und Schäden im öffentlichen Raum sind vom Bauherren zu seinen Kosten und Lasten durchzuführen und mit dem Tiefbauamt (Bereich Betrieb 66/6-S) abzustimmen.

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 06/2016 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 28.06.2016

(Stempel: Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt)

(Unterschrift) Buddendick
Städt. Vermessungsdirektor
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) *in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 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) beschlossen, den Bebauungsplan Hö 248 -Godekinsiedlung- im beschleunigten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 1).*

Dortmund, den 15. NOV. 2017

(Unterschrift)
Oberbürgermeister ~~Ratsmitglied~~

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 -Godekinsiedlung- mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den 15. NOV. 2017

(Unterschrift)
Oberbürgermeister ~~Ratsmitglied~~

Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 -Godekinsiedlung- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat vom 04.08.2016 bis 04.09.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 27. NOV. 2017

(Unterschrift)
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2017 nach § 10 Abs. 1 *in Verbindung mit § 13a BauGB und in* Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 *-Godekinsiedlung- als Satzung beschlossen.*

Dortmund, den 15. NOV. 2017

(Unterschrift)
Oberbürgermeister ~~Ratsmitglied~~

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 über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 -Godekinsiedlung- mit dem Beschluss des Rates vom 28.09.2017 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 15. NOV. 2017

(Unterschrift)
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 47 vom 24. NOV. 2017 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 248 -Godekinsiedlung- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 27. NOV. 2017

(Unterschrift)
Bereichsleiter

Bebauungsplan Hö 248 - Godekinsiedlung - Änderung Nr. 1

	Maßstab	Blatt	Abteilung
⊕	1:1000	1	61/4

in einem Blatt
Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.05.2016

Übersichtsplan ohne Maßstab



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Mai 2016

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt