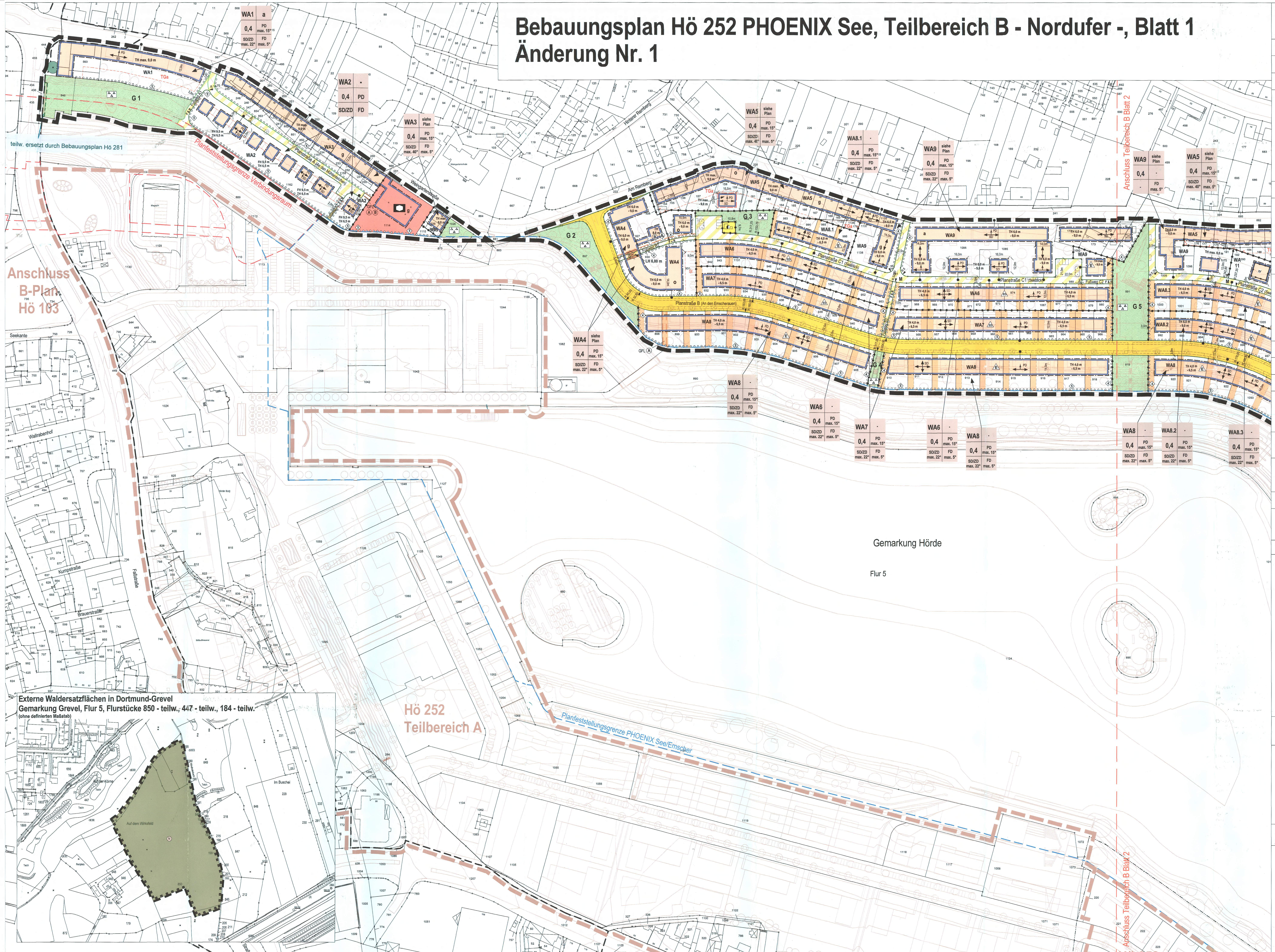
Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B - Nordufer -, Blatt 1
Änderung Nr. 1



Diese 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 08/2013 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 20. November 2013

J. Tiemann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

~~Der Rat der Stadt Dortmund hat am nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/FNA 2131) beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen (erneute Öffentlichkeitsbeteiligung).~~

~~Dortmund, den~~

~~Oberbürgermeister Ratsmitglied~~

~~Dieser Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB) für die Dauer von zwei Wochen vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.~~

~~Dortmund, den~~

~~Stellv. Bereichsleiterin~~

Der Rat der Stadt hat am 21.11.2013 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 05. Dez. [illegible]

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B mit dem Beschluss des Rates vom 21.11.2013 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 05. Dez. [illegible]

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 50 vom 13.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 13. Dez. 2013

~~Stellv.~~ Bereichsleiter~~in~~

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

TH 4,5 m - 6,5 m — Mindest- und Höchstgrenze der Traufe über der Straßenoberkante (als Beispiel)
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach vgl. § 1.5 der textlichen Festsetzungen. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des ausgebauten Gehwegs oder der Fahrbahnrand der Mischverkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

(Bemessungspunkt TH max. — Bemessung O.K. ausgebauter Gehweg oder Fahrbahnrand)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 2 der textlichen Festsetzungen)
E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(Anm.: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche
M — Mischverkehrsfläche
F + R — Fuß- und Radweg
F — Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Elektrizität**

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 3 — Grünfläche (Nummerierung als Beispiel)
Zweckbestimmung:
Parkanlage (öffentlich)
Spielplatz (öffentlich)

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Ziffer 9.2 und 10.3 der textlichen Festsetzungen)
zu erhaltender Baum

8. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten/ Kindertagesstätte)

9. Sonstige Festsetzungen

GFL — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
Durchgang mit Geh-, Fahr- und und Leitungsrechten
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung (als Beispiel)
TGa — Fläche für die Anlage einer Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St — Anlage ausschließlich von Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) - vgl. Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen - vgl. Ziff. 8.1 - 8.3 der textlichen Festsetzungen

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232))

SD — Satteldach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
PD — Pultdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
ZD — Zeltdach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Plan
FD — Flachdach, zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
15° - 22° — Dachneigung (als Beispiel)
Firstrichtung bei Pult- und Satteldächern
Ausrichtung der Traufe bei Pultdächern: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'PHOENIX See/Emscher'
Grenze wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren 'Verbindungsraum'
Grenze Teilbereiche Bebauungsplan Hö 252
Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne Hö 103, Ap 118 und Ap 118n
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes / Naturschutzgebiet
Freihaltebereich Breite 3,0 m oder 5,0 m (nachrichtliche zeichnerische Darstellung)
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Flurstücksgrenze — Konzept / Gebäude Planung
346 Flurstücksnummer — Böschungen
Bestandsgebäude — Vermaßung
Radienbemaßung
Flurgrenze — Gemarkungsgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Pultdach max. Dachneigung
Sattel- / Zeltdach max. Dachneigung	Flachdach max. Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl III FNA 213-1)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548)

DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 12 (WA 1 - WA 12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1 - 8.3, 9, 10, 11 und 12 (WA 1 - 2, WA 4, WA 6 - 12) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unzulässig.

1.3 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 5 (WA 3, WA 5) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig.

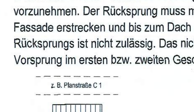
1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 11 (WA 11) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzliche Attika-/Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.5 Sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4, 8.2, 9 und 10 (WA 1, WA 4, WA 8.2, WA 9 und WA 10 Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufe liegen.

§ 2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bei Baugrundstücken mit einem 12,0 m tiefen Baufenster ist für den Bau von Balkonen und Altanen die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m zulässig. In den Baugebieten WA 7 und WA 8.2 ist straßenseitig bis zu 2/3 der Gebäudebreite eine Überschreitung durch Balkone oder Altanen bis maximal 1,0 m zulässig.

2.2 Bei in Richtung des PHOENIX Sees orientierten Gebäudefassaden mit drei Geschossen ist nach dem ersten oder zweiten Geschoss seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen, sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/ oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein. Der seeseitge Vorsprung im ersten bzw. zweiten Geschoss muss mindestens 2/3 der Fassaden-/ Gebäudebreite betragen.



2.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 und WA 10) unmittelbar nördlich der Planstraßen C1, C2, C3 und D geplanten Gebäude müssen seeseitig eine horizontale Staffelung (Rücksprung) der Fassade aufweisen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.

2.4 Abweichend von § 2.2 ist in dem mit ⟨1⟩ gekennzeichneten WA 12 ab dem untersten Geschoss bei jedem darüber liegenden Geschoss eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 3,0 m betragen und sich über mindestens 2/3 der Fassade erstrecken. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Das nicht zurückspringende Bauteil muss ungeteilt sein.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten 9 und 10 (WA 9 - 10) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 30,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet 12 (WA 12) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.8 Die Gebäudebreite darf auf der der Erschließungsstraße zugeordneten Gebäudeseite je Grundstück folgendes Maß nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Gebäudehülle. Dachüberstände und Regenrinnen bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	maximale Gebäudebreite
- WA 6, WA 7	8,0 m
- WA 8	12,0 m
- WA 8.1 - WA 8.3	10,0 m

Bei Erwerb/ Zusammenlegung von aneinander angrenzenden Baugrundstücken mit mindestens zwei Sichtachsen kann unter der Maßgabe, dass die im B-Plan eingetragenen Sichtachsen freigehalten und nicht überbaut werden, als Ausnahme eine Gebäudebreite von maximal 16,0 m für das auf diesem Grundstück geplante Gebäude realisiert werden. Die Flurstücke sind hierzu durch eine Vereinigungsbaulast oder katasterlich zu einem Grundstück dauerhaft zu vereinen.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 6 bis 8.3 (WA 6, 7, 8, 8.1, 8.2, 8.3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im WA 11 sind je Wohngebäude maximal sieben Wohneinheiten und im WA 12 maximal acht Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 6, 7, 8, 8.1, 8.2 und 8.3 (WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf den dem Baugrundstück zugeordneten Stellplatzflächen nachzuweisen. Wird in demselben Gebäude eine zweite Wohneinheit errichtet, ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird als Stellplatz mitgerechnet. Wird im Allgemeinen Wohngebiet 8 (WA 8) eine zweite Wohneinheit errichtet, sind ab einer Wohnungsgröße von 75 qm zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 12 sind für die unmittelbar an die bestehenden Straßen (Weingartenstraße, Am Remberg, Kohlensiepenstraße, Meinbergstraße) angrenzenden neuen Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon abweichend sind in den an die Straßen Seeblick, Seehöhe und Seehang angrenzenden Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im WA 11 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder in den hierfür speziell festgesetzten Bereichen zulässig. Abweichend hiervon ist unmittelbar angrenzend und parallel zur jeweiligen Garagenzufahrt ein zusätzlicher Stellplatz je Grundstück zulässig. In den freizuhaltenden Bereichen (vgl. Ziff. 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen) sind keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

4.4 Abweichend von Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen können unmittelbar nördlich angrenzend an die Planstraße A (An den Mühlenteichen) pro Grundstück maximal 2 Stellplätze oder 50 % der Grundstücksbreite für Senkrechtstellplätze (keine Carports und Garagen) genutzt werden. Ausnahmsweise sind Carports zulässig, wenn für alle Grundstücke ein einheitlicher Bautyp erstellt und mit veräußert wird.

Auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße C 1 (Seeblick), Planstraße C 2 (Seehöhe), Planstraße C 3 (Seehang) und Planstraße D (Seeweg) können je Grundstück maximal vier Stellplätze (keine Carports und Garagen) errichtet werden.

4.5 Die Anlage von Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiet 4, 9, 10 und 11 (WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. In den WA 4, WA 9, WA 10 und WA 11 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 11 sind 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

4.6 Die Längsseiten von Garagen und Carports dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

4.7 Garagen müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten.

§ 5 Nebenanlagen
(§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Je Baugrundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der freizuhaltenden Flächen (vgl. Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen) nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 30 cbm zulässig. Darüber hinaus sind nicht überdachte Schwimmbecken als Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen sind gegenüber öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 1,5 m zu errichten.

§ 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

7.1 (A) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (A) festgesetzten Belastungsflächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten ((L) unterirdisch) zu belasten.

7.2 (B) Die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Unternehmen der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit (B) festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten ((L) unterirdisch) zu belasten. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch die Befahrbarkeit der Flächen.

7.3 (C) Die jeweils angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit (C) festgesetzten Flächen mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht ((L) unterirdisch) zu belasten.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen aufgrund der Lärmbelastung der Weingartenstraße, der Straße Am Remberg, der Kohlensiepenstraße und der Meinbergstraße sowie der Planstraße B (An den Emscherauen) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen werden. Die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden:

Raumart	Innenschallpegel
- Schlafräume nachts im Allgemeinen Wohngebiet	30 dB(A)
- Wohnräume tags im Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
- Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

8.2 ⟨2⟩ In den mit Raute ⟨2⟩ gekennzeichneten Bereichen sind lärmschützende Grundrisse erforderlich. Grundsätzlich sind hier schutzbedürftige Räume nur an den Fassaden zulässig, an denen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Räume auch schallzugewandt realisiert werden, wenn die Räume nicht zu öffnende Fenster erhalten.

8.3 ⟨3⟩ In den mit ⟨3⟩ gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume an drei schallzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn an mindestens einer Seite des Gebäudes aktiver Schallschutz (Schallschutzwand) realisiert wird. Die Schallschutzwand muss die Höhe der zu schützenden angrenzenden Gebäudefassade haben. Sie kann selbstständig sein oder in Kombination mit zwischen den Gebäuden geplanten Garagen realisiert werden.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1. Nr. 4 BauO NRW)

9.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe gepflanzt wird. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 ⟨4⟩ In dem mit ⟨4⟩ gekennzeichneten Pflanzgebot sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von maximal 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

⟨5⟩ In dem mit ⟨5⟩ gekennzeichneten Pflanzgebot sind zur Abgrenzung der privaten Gartenflächen gegenüber den öffentlichen Flächen Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,0 m und von maximal 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die mit ⟨4⟩ und ⟨5⟩ gekennzeichneten Pflanzgebote gilt, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m betragen muss. Liegt der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Von den mit ⟨4⟩ und ⟨5⟩ getroffenen Festsetzungen ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen zu den privaten Garagen, Carports, Stellplätzen und den Hauseingangsbereichen

9.3 Straßenbegrünung
Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Vorschlag für Baumstandorte) standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Der Umweltbericht trifft Festlegungen zu den anzupflanzenden Baumarten und den jeweiligen Stammmindestumfängen der Bäume. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 8.2 und 8.3 (WA 7, WA 8, WA 8.2 und WA 8.3) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 5,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 99 cm über der Oberkante des abschließend fertiggestellten Geländes (Aufbereitungsebene + 0,5 m) freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenze heranrücken und lösen bis 15 cm OK fertiggestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.

10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 6 und 8.1 (WA 6 und WA 8.1,) ist jeweils parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (s. Planeintrag) eine 3,0 m breite Fläche ('freizuhaltender Bereich') von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen mit einer Höhe von > 99 cm über der Oberkante des abschließend fertig gestellten Geländes (Aufbereitungsebene + 0,5 m) freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. Als Ausnahme zulässige Treppenanlagen dürfen bis maximal 2,0 m an die Nachbargrenze heranrücken und lösen bis 15 cm OK fertiggestelltes Gelände keine Abstandsflächen aus.

10.3 ⟨5⟩ Abweichend von den Festsetzungen 10.1 und 10.2 sind in den mit ⟨5⟩ gekennzeichneten Bereichen Schnitthecken mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m auszuführen.

§ 11 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

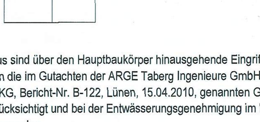
11.1 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

11.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist durch den Eigentümer/Bauherren sauberes, natürliches Bodenmaterial mit einer Mindesthöhe von 0,5 m aufzubringen.

11.3 Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Vorgärten sind hier definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie. Im WA 4 sind hiervon abweichend Stützmauern bis < 1,0 m und Aufschüttungen zulässig.

11.4 In den freizuhaltenden Bereichen, im Bauwich sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden. Aufschüttungen sind nicht zulässig. Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und die Sichtbezüge zum See nicht beeinträchtigt werden.

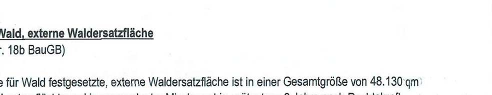
Abgrabungen in den Böschungen sowie in diesem Zusammenhang entstehende Stützmauern müssen die in der folgenden Darstellung beispielhaft angegebenen Maßverhältnisse einhalten.



Darüber hinaus sind über den Hauptbaukörper hinausgehende Eingriffe in die Drainageschicht nur zulässig, wenn die im Gutachten der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, genannten Gegenmaßnahmen ingenieurtechnisch berücksichtigt und bei der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

§ 12 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauO NRW)

Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche sind auf die Endausbauhöhe des fertigen Geländes (Aufbereitungsebene + 0,5 m Bodenauftrag) und nicht auf das unfertige Gelände (Aufbereitungsebene) zu beziehen.



§ 13 Flächen für Wald, externe Waldersatzfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die als Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 48.130 qm mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

§ 14 Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

14.1 Die öffentlichen Grünflächen **G 1, G 2, G 3, G 4, G 5, G 6** und **G 7** sind gemäß der Entwurfs- und der Ausführungsplanung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ausführungsplanung ist vor Baubeginn mit der Stadt Dortmund, Tiefbauamt, einvernehmlich abzustimmen.

14.2 Die öffentliche Grünfläche **G 8** ist entsprechend der genehmigten Teilsanierungsplanung vom 26.09.2006 und der genehmigten Teiländerung vom 04.03.2010 zur Verbindlichkeitserklärung des Teilsanierungsplanes 'Restfläche', bezogen auf das geplante Landschaftsbauwerk am PHOENIX See, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

§ 15 Fassaden-, Dach und Freiflächengestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW und § 86 BauO NRW)

15.1 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 sind die Fassaden aus Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas herzustellen. Auf maximal einem Drittel der gesamten Fassadenflächen sind als ergänzende Materialien Metall und Faserzement zulässig.

15.2 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

15.3 Garagen und Carports
Aneinander gebaute Garagen und Carports sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. Es dürfen jedoch maximal zwei Garagen und/oder Carports aneinandergebaut werden. Innerhalb der jeweils zulässigen Dachformen kann eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform realisiert werden.

15.4 Vorgartengestaltung
Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

15.5 Stützwände und Tiefgaragenaußenmauern
Die Außenwände von Tiefgaragen sind mit Boden anzuschütten und zu begrünen oder alternativ mit Naturstein zu verblenden.

Sind Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig. Bei Eingriffen in die Drainageschicht sind die Ergebnisse des Gutachtens der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG (vgl. auch Ziff. 11.2 und 11.4 der textlichen Festsetzungen) zu berücksichtigen.

15.6 Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedung der privaten Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Wuchshöhe der Schnitthecken beträgt in den Vorgartenbereichen 1,0 m. Entlang der übrigen ⟨4⟩ Grundstücksgrenzen ist mit Ausnahme der mit ⟨4⟩ festgesetzten Hecken eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig. Liegt der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Höhe der Schnitthecken in einem Geländeeinschnitt, ist als Bezugspunkt die zugeordnete Böschungsoberkante maßgeblich. Im WA 4 bilden die gemäß § 11.3 zulässigen Höhen den Bezugspunkt. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,50 m betragen. Es sind Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.

In Ergänzung der Heckenpflanzung sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Andere Formen der Einfriedung sind ausgeschlossen.

15.7 Gauben und Dachaufbauten anderer Art
In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 4, 6 bis 12 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12) sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig. Die Breite der Dacheinschnitte darf maximal ein Drittel der Gebäudebreite betragen. Die Anlage von Dachterrassen auf dem obersten Geschoss ist nicht zulässig. Gewerbliche Antennenanlagen sind unzulässig.

15.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,6 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

15.9 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in den folgenden Farbtönen herzustellen:

- Grautöne (RAL 7012 Basaltgrau und RAL 7016 Anthrazitgrau)
- Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)
- Rottöne (RAL 8004 Kupferbraun und RAL 8012 Rotbraun)

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer sowie glasierte Ziegel sind unzulässig. Bituminierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen sind mit einer Kiesschicht zu versehen. Extensiv und intensiv begrünte Dächer sind zulässig.

15.10 Dachüberstände
Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,3 m zulässig. Abweichend hiervon kann seeseitig der Dachüberstand maximal 0,8 m betragen. Stadtvillen (Haustyp G gemäß Gestaltungsregeln) können seeseitig einen Dachüberstand von maximal 1,2 m und seitlich von maximal 0,6 m aufweisen.

15.11 Werbetafeln
An der Stätte der Leistung ist maximal eine Werbetafel mit einer Maximalgröße von 1,0 qm zulässig.

15.12 Dächer
Gegeneinander versetzte und geneigte Dachflächen gelten als Pultdach. In diesem Fall kann eine Traufe seeseitig ausgebildet werden. Sonstige Pultdächer öffnen sich mit dem First in Richtung des PHOENIX Sees (vgl. auch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan).

Teil III: Kennzeichnung in Textform gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. **Kennzeichnung Tiefenbergbau gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**
Unter dem Plangebiet sind ehemalige Anlagen des Tiefenbergbaus vorhanden.

2. **Kennzeichnung mögliche Bodenverunreinigung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Im Plangebiet können in den tieferen Bodenschichten industriell bedingte Bodenverunreinigungen vorhanden sein.

Teil IV: Hinweise

1. **Energieeffizienz**
Für alle neuen Wohngebäude gilt der Standard des KfW-Effizienzhauses 70 auf der Basis der EnEV 2009. Darüber hinaus wird angestrebt, für 50 % des Bauvolumens den Standard des KfW-Effizienzhauses 55 (EnEV 2009) zu realisieren. Entsprechende vertragliche Regelungen werden mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

2. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer bisher nicht erkannten Altlast oder weiterer schädlicher Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW (LbodSchG) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

3. **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.

4. **Versickerungsanlagen**
Private Versickerungsanlagen sind unzulässig.

5. **Nutzung der Erdwärme**
Eine etwaige Erdwärmenutzung durch Geothermie bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eines bergrechtlichen Betriebsplanes.

6. **Umweltbericht**
Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Dem Umweltbericht sind weitere Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

7. **Restriktionsfreiheit Baugrund**
Der Untergrund der zukünftigen Wohnbebauung wird nahezu ausschließlich aus angeschüttetem Bodenmaterial aufgebaut. In größeren Tiefen können sich noch Gebäude-/Kellerreste o. ä. befinden. Auf diesen Flächen wird eine Restriktionsfreiheit von 3,0 m unterhalb der geplanten zukünftigen Geländeoberfläche gewährleistet, so dass mögliche Einschränkungen, die eine spätere Gründung erschweren wie beispielsweise das Vorhandensein ehemaliger Fundamente, Einbauten - bis in diese Tiefe ausgeschlossen werden können. Des Weiteren wird in den restriktionsfreien Bereich nur Material eingebaut, welches bestimmten geochemischen Anforderungen entspricht und durch den Sanierungsplan/Teilsanierungsplan definiert ist (Einbauklasse Z 1.1. der Dortmunder Einbauwerte. Die Einhaltung der Vorgaben des Sanierungsplans /Teilsanierungsplans werden nach Abschluss der Maßnahme fachgutachterlich bestätigt.

8. **Tagesnaher Altbergbau**
Das Plangebiet ist von potenziellen Einwirkungen aus dem ehemaligen tagesnahen Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel durchgeführt, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen zu identifizieren.

Aufgrund der bohrtechnischen Erkundungsarbeiten sowie der Verfüllung und Verpressung der angetroffenen ehemaligem tagesnahem Altbergbauanlagen mit lagestabilem, hydraulisch erhärtenden Material, erfolgt eine restriktionsfreie Herrichtung des Gesamtbereichs des Bebauungsplans. Nach der Realisierung der geplanten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen besteht keine Gefährdung für Schutzgüter.

9. **Schutz vor drückendem Wasser**
Im Baugebiet steht Schichtenwasser oberflächennah an. Daher sollten die unter Flur liegenden Gebäudeteile gegen drückendes und zeitweise anstehendes Schichtenwasser abgedichtet werden ('Weisse Wanne'-Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus wasserdichtem Beton). Der Anschluss privater Grundstücksdrainagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Um die aufstauende Wirkung von Gebäude oder anderen baulichen Anlagen auf den Sickerwasserfluss zu verringern, sind gemäß des Gutachtens der ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010, Maßnahmen wie Drainageableitungen einzuplanen, die das Sickerwasser aus der Drainageschicht um die Gebäude oder die anderen baulichen Anlagen herumleiten und erneut der Drainageschicht zuführen. Hinweise dazu finden sich auf einem gesonderten Informationsblatt des Tiefbauamtes auf der Internetseite 'www.tiefbauamt.dortmund.de' unter 'downloads'.

10. **Überflutungsschutz**
Zum Schutz baulicher Anlagen vor eindringendem Oberflächenwasser im Fall von außergewöhnlichen Sturzflutereignissen sind diese - insbesondere im Bereich von Straßentiefpunkten - dagegen zu sichern.

11. **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, Baustellenverkehr, Lagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,5 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 der 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 nach 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-Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, A.-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden. Soweit im Umweltbericht keine anderen Regelungen getroffen werden, gilt für die Pflanzenverwendung, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang Umweltbericht) zu verwenden sind. Für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen und zugunsten von Ausgleich und Ersatz gelten die Ausführungsgrundsätze der 'Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen' der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt), die Ausführungen des Umweltberichts und hinsichtlich des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen. 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 Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i. V. m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW auf städtischen Flächen in der Nähe zu Privatflächen zu beachten.

12. **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. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von 'Wiederandeckungsmaßnahmen' sind Verdichtungen zu vermeiden.

13. **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 u. a. sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Holzkohle, 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) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

14. **Kampfmittel**
Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. 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, Olpe 1, 44122 Dortmund, Telefon 0231/ 50- 22978 oder 0231/ 50- 25955 oder die Polizei zu verständigen.

15. **Ausschluss vom Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW**
Vor dem Hintergrund der industriellen Vornutzung des Standorts und den noch erforderlichen Bodenabdeckmaßnahmen ist eine Freistellung nach § 67 BauO NRW nicht möglich.

16. **Methanausgasungen**
In der Karte der potentiellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

17. **Gestaltleitlinien für die Wohnbebauung am PHOENIX See**
Für die neuen Wohngebäude sind Gestaltungleitlinien beschlossen worden. Diese sind Bestandteil der Grundstückskaufverträge und sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer/Bauherrn und auch dessen Rechtsnachfolger zwingend zu beachten.

18. **DIN-Normen**
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Teil IV: Gutachten und sonstige Anlagen

Zum Bebauungsplan gehören die Begründung vom 20.09.2013 sowie der Umweltbericht vom 25.05.2010

Planungsgemeinschaft grünplan u. a., Freizeitnutzungen am PHOENIX See, 2005

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund, 18. Januar 2007

Heimer + Herbstreit, Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf, Bochum, 2003

TÜV NORD Systems, Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplans Hö 252 Dortmund PHOENIXSee, 21.09.2007, Essen, 2007 einschließlich der Ergänzungen vom 23.09.2008 und vom 09.02.2010

TÜV NORD Systems, gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252, PHOENIX See und Ap 118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund, 10.05.2007, Essen, 2007

TÜV NORD Systems GmbH Co. KG, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252, PHOENIX See und Ap118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund, Essen/Dorsten, 2007

GERTEC GmbH, Energiekonzept - Endbericht, Essen 02/2007 und Ergänzungen zum Energiekonzept vom Februar 2007, Essen, 18.10.2007

pesch partner architekten stadtplaner, Gestaltungsregeln für die Wohnbebauung am PHOENIX See Teilbereich B I Wohnen am Südhang, Herdecke, 20.09.2013

ARGE Taberg Ingenieure GmbH / Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Bewertung von Winkelstützwänden in Drainageschicht WA Nord, Bericht-Nr. B-122, Lünen, 15.04.2010

M. Grampp, Solarenergetische Begutachtung PHOENIX See, Herne, 21.08.2007

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1:1.000	1/2	61/4	20.09.2013

Verfasser: pp a|s — pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

1. Austertigung



Bebauungsplan Hö 252 - Dortmund PHOENIX See -
Änderung Nr. 1
Teilbereich B - Nordufer -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt