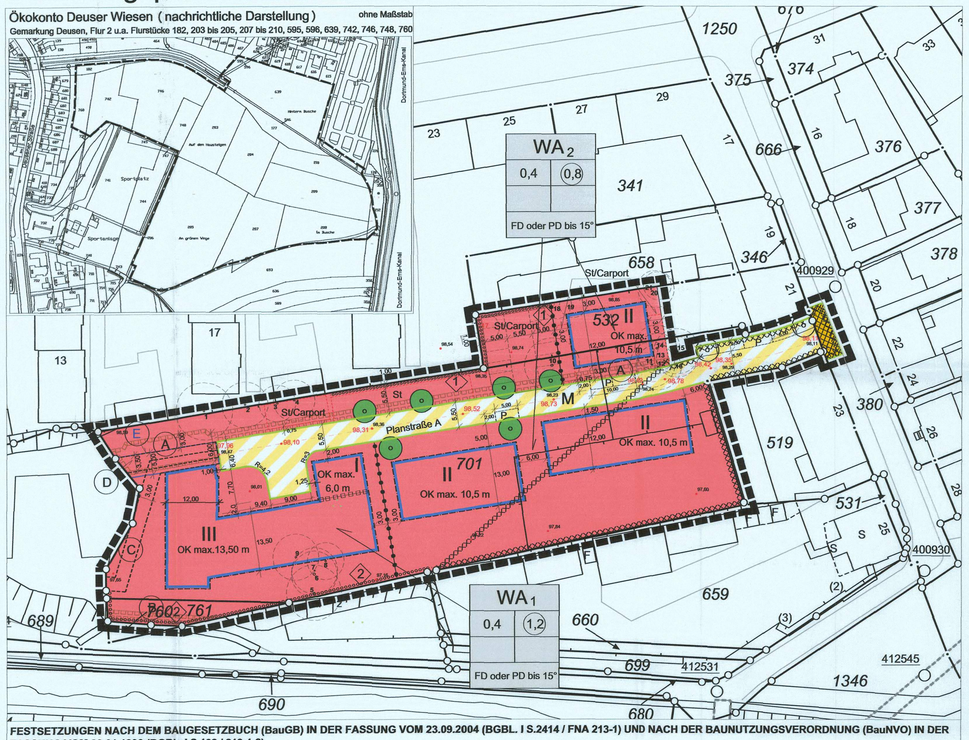
Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -

Ökokonto Deuser Wiesen (nachrichtliche Darstellung) ohne Maßstab

Gemarkung Deusen, Flur 2 u.a. Flurstücke 182, 203 bis 205, 207 bis 210, 595, 596, 639, 742, 746, 748, 760



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

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)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHE
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

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

zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

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

St — Zweckbestimmung: Stellplätze Carport

98,73 — Höhenlage der Straßengradiente

98,47 — vorhandene Geländehöhe

A B — Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C D — bei schmalen oder übereinanderliegenden Flächen

E — bei Notwasserwegen

1 — Textliche Festsetzung

KENNZEICHNUNGEN und nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Grenze Planfeststellung (§9 Abs. 8 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Zugehörigkeitsabhaken

18 — vorhandener Baum / Baumnummer (siehe Liste Kennung der Begründung)

geplanter Baum (Standortvorschlag)

P — öffentliche Stellplätze

Gehweg/Überfahrt

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 01.03.2000)

FD / PD — Flachdach / Pultdach

bis 15° — maximal zulässige Dachneigung

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind zwei Vollgeschosse; im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind drei Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Geschoss ist in allen Baugebieten zulässig, wenn das oberste Geschoss (Nichtvollgeschoss) eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Für die WA Gebiete gilt die festgesetzte Gradiente der Planstraße (§ 3 dieser textlichen Festsetzungen) als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Höhen. Maßgeblich ist die Straßenhöhe auf Höhe der Mitte des Hausbaukörpers.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

§ 3 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Gradiente der Planstraße wird als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt.

§ 4 Überschreitung von Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den WA-Gebieten ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Trennwände um maximal 2,0 m zulässig.

§ 5 Zulässigkeit von Carports und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Carports und Stellplätze
Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längs- und Frontseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Garagen sind nicht zulässig.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (Bestandskanal und geplanter Schmutzwasserkanal).

Die Dortmunder Netz GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (geplanter Regenwasserkanal).

Der Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 696) hat das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (Notwasserweg) zu belasten.

§ 7 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)
Im gesamten Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passive Schallschutzmaßnahmen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Schienenverkehrslärmbelastung durch die etwa 350 m südlich verlaufende Bahnstrecke 2103 für die Schlafräume bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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, tags	
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, tags	
3.1	Unterrichtsräume, nahebeieinander liegende Einzel- büros, 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, Schalter-räume, 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.

§ 9 Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Pflanzgebote Hecke
In der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Fläche ist zur Abschirmung der Stellplatzanlage eine Laubholzschnitthecke (Carpinus betulus –Hainbuche oder Ligustrum vulgare – Liguster) mit mindestens 0,50 m Breite und höchstens 1,80 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Fläche ist eine Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Diese ist mit immergrünen Kletterpflanzen flächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alternativ ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke oder einer Laubholzschnitthecke, siehe Ziffer 1 zulässig.

Stellplatz- und Straßenbegrünung
Zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Gliederung des Wohngebietes sind, wie im Plan dargestellt, standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen, Vorschläge enthält die Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Ausbaubedingt können Abweichungen von den Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist einzuhalten. Abgängige Bäume sind aus gestalterischen Gründen durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind 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 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.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) und den Dachterrassen sind die Dächer flächig zu begrünen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)
Minderung der Versiegelung
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW)
Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1m zulässig.

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

§ 12 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Mülltbehälter wie z.B. Gabionenmüllverkleidungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

§ 13 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen im gesamten Plangebiet
Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der Pflanzung erstellt werden und dessen Höhe nicht überragen.
Soweit in den Baugebieten Einfriedungen der Gärten zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind diese zur einheitlichen Einfriedung der Gartengrundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Zuwege und Stellplätze, nur als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,80 m stattheft.
Hecken dürfen als geschnittene Laubholzhecke oder als frei wachsende Strauchpflanzungen gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NRW erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorschläge für Pflanzenarten liefert die Pflanzenauswahlliste als Anlage dieser Begründung.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) 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.

(2) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerungen 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.
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 Allenverkäufer, der Beuth-Verlebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(3) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote der §§ 41 bis § 43 Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) zu beachten.

(4) Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(5) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

(6) Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
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. Ueberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(7) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine archäologische Untersuchung der Fläche durchzuführen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

(8) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
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, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NRW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können *die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen* fordern.
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.

(9) Kampfmittel
Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich eine Bombardierung erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Plangebiet ist erforderlich. Für Untergrunderkunden und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.
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.

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 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(10) Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsbeseitigung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt, noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Die Betroffenen sind hierüber in geeigneter Weise zu unterrichten (z.B. durch Hinweisschilder). Bei Unfällen, *in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende* Stoffe zu befürchten ist, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(11) Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasser-beseitigungsanlage (Regenwasserkanal) anzuschließen. Die „Satzung über die Entwässerung der *Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.*

(12) Bauvorsorge Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz von Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen sind technische Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, dass Oberflächenwasser in die Wohngebäude eindringen kann. Konkrete Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

(13) Bergbau
In dem mit der Signatur x x x gekennzeichneten Bereich wurde im Rahmen von bergbaulichen Untersuchungsbohrungen ein lokales Standsicherheitsrisiko durch oberflächennahen Bergbau festgestellt. Die Bergschadentechnischen Verfügungen wurden im Februar 2018 abgeschlossen. Eine Abstimmung des Abschlussberichtes der Maßnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg ist noch nicht erfolgt.

(14) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:
- Artenschutz Vorprüfung Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, L + S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Juli 2017
- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, L + S Landschaft + Siedlung AG Stamdort Münsterland, Nottuln, Juli 2017
- Bewertung des Schutzgutes Klima zum Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -, plan + risk consult, Dortmund, Oktober 2016
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Hö 275, Stadt Dortmund, Dortmund, Februar 2017
- Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstücke 700, 701, 702, 703 und 704 gelegen an der Seydlitzstraße / Auf der Kluse in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
- Bergschadentechnische Risikoanalyse Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 532 gelegen an der Straße „Auf der Kluse 21" in Dortmund, DMT Geo Engineering, Essen, Juni 2017
- Vorentwurf Entwässerung, M + O Rhein-Ruhr, Dortmund, Mai 2017

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 02/2018 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist zeichnerisch eindeutig.

Dortmund, den 12.06.2018
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 17. MAI 2018 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 03. JULI 2018
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 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Hö 275 mit dem Beschluss des Rates vom 17. MAI 2018 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 03. JULI 2018
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 24 - 34. Jahrgang - ortsüblich öffentlich vom 15. JUNI 2018 bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 03. JULI 2018
Bereichsleiter

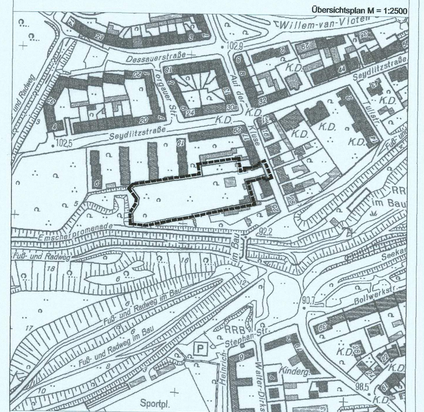
Bebauungsplan Hö 275 - Auf der Kluse -

Abgrenzung des Bebauungsplanes Hö 275 - Auf der Kluse -	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1 : 500		61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.03.2018

Übersichtsplan M = 1:2500



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt