Bebauungsplan Hom 281 - Klöcknerstraße -

M. 1 : 500



Höhenanschluss: AP 11514 Lage Klöcknerstraße, 142,626 m ü. NHN

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 22.07.2010 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 17.03.2016

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Dipl.-Ing. JÜRGEN WIEGEN
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
44229 Dortmund • Durchstraße 16
Tel.: (0231) 973011-0 • Fax (0231) 70504
www.wiegen-vermessung.de • info@wiegen-vermessung.de

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 05.12.2012 nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141; FNA 213 -1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan Hom 281 - Klöcknerstraße - aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 09.10.2015

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien beschlossene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB von 2004 wurde in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013 durchgeführt.

Dortmund, den 06.10.2015

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 23.09.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141/FNA 213 -1) beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes Hom 281 - Klöcknerstraße - mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den 09.10.2015

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hom 281 - Klöcknerstraße - hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB von 2004 auf die Dauer von einem Monat vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 15.12.2015

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 17.03.16 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 18.07.2016

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV. NRW, S. 516 / SGV. NRW. 2023) wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Hom 281 - Klöcknerstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 17.03.2016 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 18.07.2016

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 28 vom 15.07.16 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 281 - Klöcknerstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 19.07.2016

Bereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S 2414; FNA 213-1)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256; SGV NRW 232)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 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 / FNA 213-1-2)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 2-11 BauNVO)
- WA 1-3 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- OK max. — max. Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- P / FP — öffentliche Besucherparkplätze / Fahrradparkplatz
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche

Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Ⓐ Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer / Besucher der angrenzenden Grundstücke der privaten Planstraße C und D, mit einem Gehrecht zugunsten des örtlichen Müllentsorgers sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Waldeigentümers zu belasten
- Ⓑ Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der angrenzenden Grundstücke der privaten Planstraße C und D sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Waldeigentümers zu belasten
- Ⓒ Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr der Stadt Dortmund (Feuerwehrrettungsweg) zu belasten
- Ⓓ Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung der Stadt Dortmund (Schmutz- und Regenwasserableitung) zu belasten
- Ⓔ Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger zur Ableitung des Regenwassers in die gemeinschaftliche Versickerungsanlage belastet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)
- Pflanzgebot Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Pflanzgebot Baum
- Erhaltungsgebot Baum

Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser
- Fläche für eine Trafo-Station

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald

Sonstige Festsetzungen
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze zu WA 2 und WA3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GMü — Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GVa — Umgrenzung von gemeinschaftlichen Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- zTF — Umgrenzung von Baugrundstücken, die einer Versickerungsanlage zugeordnet sind
- 144.09 — Höhenlage der Straßengradienten (§ 9 Abs. 3 BauGB) gem. Straßenplanung Kaiser Ingenieure von Juli 2015
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ① besondere textliche Festsetzung
- Ⓔ Eingriffsfläche
- Ⓐ Ausgleichsmaßnahme

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- FD — Flachdach (Zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung von max. 5° zulässig)

Sonstige Darstellungen
- Bemaßung von Abständen
- geplanter Baum
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- geschützter Baumbestand mit Baumnummer
- vorhandene Geländehöhe ü. NHN
- Einteilung von Stellplätzen (informeller Eintrag)
- geplanter Spielplatz (der Öffentlichkeit zugänglich)

Kennzeichnung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, in denen bergbaulich bedingte Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Verfüllungen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
- Ⓛ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

① Im WA 1-Gebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 und § 21a BauNVO)

Maximale Gebäudehöhen OK max.
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
② Für das WA 1-Gebiet gilt als untere Bezugsebene für die max. Höhenangaben die Gradiente der jeweils erschließenden Planstraße gemäß § 4 dieser textlichen Festsetzungen.
③ Für das WA 2-Gebiet und WA 3-Gebiet gilt als untere Bezugsebene für die max. Höhenangaben Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 3,0 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Geschossigkeit / Staffelgeschosse
Soll im Baugebiet ein oberstes Geschoss als zusätzliches Nichtvollgeschoss errichtet werden, so ist es als Staffelgeschoss zu errichten. Staffelgeschosse müssen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,0 m zurücktreten. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Treppenhäuser zulässig.

Berechnung der Geschossfläche
Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

§ 4 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

④ Für das WA 1-Gebiet wird die Gradiente der jeweils erschließenden Planstraße auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers als Bezugshöhenlage festgelegt. Für Eckgrundstücke im Bereich der Privatstraßen C und D gilt als erschließende Straße die jeweilige Privatstraße. Für die übrigen Eckgrundstücke gilt als erschließende Straße die Planstraße B.

§ 5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen / Carports und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden. Garagen und Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längsseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Dieser 1,0 m breite Streifen ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind keine überdachten Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen
Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen
In den Vorgärten, zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der Straße sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

§ 6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

Im Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

§ 7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 51 a LWG NRW sowie § 1 LBodSchG NRW)

⑤ Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß den Ausführungen des Entwässerungskonzepts ist das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Teileinzugsgebiete den zugeordneten Mulden- und / oder Rigolen zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und der privaten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept den mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Flächen zur Retention und Versickerung zuzuführen. Hiervon ausgenommen ist das im WA 2-Gebiet anfallende Niederschlagswasser, da innerhalb des WA 2-Gebietes gemäß dem Entwässerungskonzept privat versickert werden soll. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

§ 8 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

⑥ Die mit der Ziffer 6 festgesetzten privaten Grünflächen nördlich und südlich der Klöcknerstraße sind mit Bodendeckern oder bodendeckenden Gehölzen flächig zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der innerhalb dieser Flächen vorhandene, geschützte Baumbestand ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bäume sind nicht zulässig.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

Innerhalb der WA-Gebiete sind unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m zulässig. Auf Antrag können unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche notwendig sind. Im Umfeld der Kronentraufe als zu erhaltend festgesetzter Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.
Im WA2-Gebiet sind unselbstständige Aufschüttungen bis zu 3,0 m für das Angleichen der Geländeoberfläche an die Oberkante der Tiefgaragen zulässig.

§ 10 Fläche für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Nr. 25 BauGB)

⑦ Auf den mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen für Wald ist ein Waldmantelgehölz unter Verwendung der Arten der Pflanzenauswahlliste (s. Umweltbericht, Teil B der Begründung) flächig herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzung hat Flächen auszusparen, in denen Stockaustrieb der Stechpalmen sichtbar wird oder erfolgt. Die endgültige Wuchshöhe ist auf 15,0 m zu begrenzen, weshalb keine Bäume 1. Ordnung zulässig sind. Zu den Wohnbauflächen ist ein durchgehend 2,0 m breiter Streifen gehölzfrei zu lassen, damit sich dort ein ruderaler Waldsaum entwickeln kann. Die Fläche ist mit einem Forstzaun einzufrieden.

§ 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 51 a LWG NRW sowie § 1 LBodSchG NRW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Flächen auf den Baugrundstücken, wie z.B. Stellplätze und Garageneinfahrten mit Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen. Eingangsbereiche und Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Nachweis des ökologischen Ausgleichs
Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch Abbuchen sogenannter "Ökopunkte" aus dem städtischen Ökokonto "Deuser Wiesen" in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, u.a. Flurstücke 203 bis 205, 207 bis 210, 639, 742, 746, 748, 760).

§ 12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Fläche GMü1 ist Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter für die über die Planstraße D erschlossenen Baugrundstücke. Die Fläche GMü2 ist Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter für die über die Planstraße C erschlossenen Baugrundstücke.

Gemeinschaftliche Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept
Die Flächen GVa1, GVa2, GVa3 und GVa4 sind für gemeinschaftliche Versickerungsanlagen festgesetzt. Die Fläche GVa1 ist den Baugrundstücken zugeordnet, die mit Kennziffer zTF1 gekennzeichnet sind. Die Fläche GVa2 ist den Baugrundstücken zugeordnet, die mit Kennziffer zTF2 gekennzeichnet sind. Die Fläche GVa3 ist den Baugrundstücken zugeordnet, die mit Kennziffer zTF3 gekennzeichnet sind. Die Fläche GVa4 ist den Baugrundstücken zugeordnet, die mit Kennziffer zTF4 gekennzeichnet sind.

§ 13 Einzelne 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)

Die folgenden Gebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß Inhalten der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht. Nähere Ausführungen, wie z.B. die Pflanzenauswahlliste, finden sich in Teil B der Begründung zum Bebauungsplan. Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Bezüglich der Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.

Pflanzgebot für eine Stellplatzbegrünung
Private Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung 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.

Pflanzgebot zur einheitlichen Eingrünung und Abgrenzung der Wohnbaugrundstücke im Übergang zu den privaten Waldflächen
⑧ Die privaten Gartengrundstücke sind in den mit dem Planzeichen ○○○○○○○○○○ besonders gekennzeichneten Bereichen mit Hecken (Höhe mind. 1,50 m) einzugrünen. Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreiecksverband mit insgesamt mindestens 0,50 m Breite zu pflanzen. Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NRW mindestens 0,50 m betragen.

Pflanzgebot für die bestehende Stellplatzanlage nördlich der Planstraße A
⑨ Nördlich der Stellplatzanlage sind, gekennzeichnet mit der Ziffer 9, insgesamt vier Spitz-Ahorne (Acer platanoides, `Cleveland`) als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die Höhe des Kronenansatzes liegt bei mind. 3,50 m Höhe. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen.

Pflanzgebot zur Straßenbegrünung
Innerhalb der Planstraße B sind insgesamt drei Spitz-Ahorne (Acer platanoides ‚Cleveland') als Hochstamm (Kronenansatz in mind. 3,50 m Höhe) mit einem Stammmindestumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Abstimmung mit der Straßenausbauplanung zu pflanzen. Die Baumscheiben in Stellplatzgröße sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen.

Erhaltungsgebote
⑩ Der mit der Ziffer 10 im südwestlichen Planbereich dargestellte Baum Nr. 31 (Buche) ist zu erhalten und im Zuge der geplanten Tiefbaumaßnahmen vorsorglich zu schützen. Im Sinne einer ökologischen Baubegleitung sind dabei die Tiefbaumaßnahmen zu begleiten, damit keine unzulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Geländeveränderungen und negative Einwirkungen im Wurzel- und Kronenbereich stattfinden. Geeignete baumpflegerische Maßnahmen sind während der Tiefbaumaßnahmen zu ergreifen.
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Schnittmaßnahmen in der Krone sind lediglich im Feinastbereich zulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

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

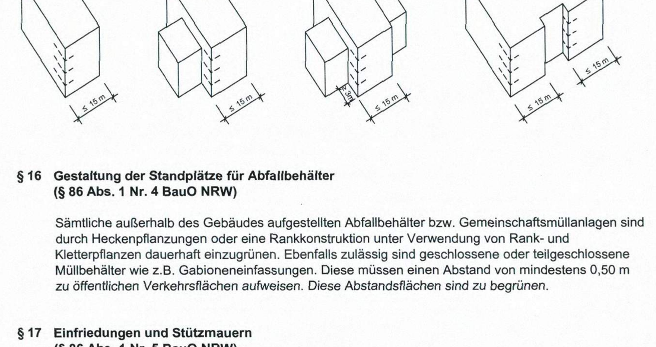
§ 14 Dachbegrünung der Garagen / Tiefgaragen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachbegrünung von Garagen
Im Baugebiet sind Garagen- und Carportdächer extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke muss mindestens 9 cm betragen. Dies darf in Form einer Sedum-Dachbegrünung erfolgen, wobei mindestens 20 % der Dachfläche mit Topfballen (Dachstauden) zu begrünen sind.

⑪ Begrünung von Tiefgaragendächern
Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind unter Beachtung der Dachbegrünungs-Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit geeignetem Substrat (Mächtigkeit: mind. 80 cm) zu überdecken und flächig, mit Ausnahme etwaiger Wege und Sitzgelegenheiten, gärtnerisch zu bepflanzen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 90 % der Gesamtfläche ausmachen, da diese "Dachbegrünung" in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu 100 % Anrechnung findet.

§ 15 Gestaltung der Fassaden im WA 2-Gebiet
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

⑫ In dem mit der Ziffer 12 gekennzeichnetem Baufenster darf die Breite der Planstraße A zugewandten Seite eines Gebäudes max. 15,00 m betragen. Die Breite der Grundeinheit von 15,00 m darf überschritten werden, wenn durch ein um mindestens 3,00 m zurück gesetztes Gebäudeelement der Charakter der offenen Bauweise mit der Grundeinheit eingehalten wird.



§ 16 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 Müllbehälter wie z.B. Gabioneneinfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

§ 17 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen
Hauptgärten (nicht Vorgärten) sind entlang öffentlicher Erschließungsflächen (z.B. Straße, Entwässerungsflächen) mit Ausnahme der Flächen für Zuwegungen und Stellplätze mit Hecken (Mindesthöhe 1,50 m, Maximalhöhe 2,0 m) einzufrieden. Die Hecken entlang der Hauptgärten sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NRW mindestens 0,50 m betragen. Zäune sind nur statthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden. Sie dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.
Einfriedungen der privaten Vorgärten sind nur in Form von Schnitthecken (Mindesthöhe 0,80 m, Maximalhöhe 1,20 m) zulässig.
Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorschläge für Pflanzenarten liefert die Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht (Teil B der Begründung).

Stützmauern
Von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und in einem Abstand von 1,0 m zur Straße hin zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Dabei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen mindestens 0,50 m betragen. Sichtbare Stützmauern sind nur in Form von Naturstein-, Trockenmauer oder Gabionen zulässig; ansonsten sind zwischen Stützmauer und Straßenverkehrsfläche geschnittene Laubholzhecken anzupflanzen. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken einhalten.

§ 18 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind an Fassaden und auf Dächern von Gebäuden ausdrücklich zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden müssen jedoch mit ihrer Aufbauhöhe unterhalb der Attika bleiben.

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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 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.

(2) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(3) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW 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.
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten - und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grün- und in den Ausgleichsflächen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen.
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. Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzflächen sind Fristen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund einzuhalten.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NRW zu beachten.

(4) 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 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 im April auszuführen. Sofern im konkreten Fall dargelegt werden kann, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätze von Vögeln nicht gegeben ist, kann gegebenenfalls eine Befreiung von der zuvor genannten Bauzeitenbeschränkung bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt werden.
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.

(5) 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 sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, 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 der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Verfüllungen)
Anfallender Erdaushub ist im gekennzeichneten Bereich gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zwingend extern zu entsorgen.
Sollten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zusätzliche Geländemodellierungen sowie eventuelle Bodenaustausch- bzw. Bodenabdeckungsmaßnahmen durchgeführt werden und hierfür externe Bodenmaterialien erforderlich sein, so ist hierfür natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. den Belastungsgrad Z0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Über das anzuliefernde Bodenmaterial sind ein Herkunftsnachweis sowie eine aktuelle chemische Analyse nach LAGA beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

(9) Kampfmittel
Das Plangebiet wurde - abgesehen von dem Teilbereich auf dem Grundstück Klöcknerstraße 10e - luftbildmäßig ausgewertet. Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet einsehbar: http://www.im.nrw.de/sch/725.htm.

(10) Vorsorglicher Schutz der Flächen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser
Für die Ausführung der Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass Bodenabtrag oder -aufschüttung im Bereich der vorgesehenen öffentlichen und privaten Anlagenstandorte zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser sowie Bodenverdichtungen, wie sie z.B. durch die Befahrung mit schwerem Gerät oder Lagern von Baumaterialien entstehen können, nicht statthaft sind. Deshalb sind vor Beginn der Baumaßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzten Entwässerungsflächen abzustecken und bis zum Bau der Entwässerungsanlagen durch Bauzäune einzuzäunen.

(11) Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsableitung 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 sind, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(12) Bauvorsorge Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen im Überflutungsfall ist die folgende Bauvorsorge zu treffen: Die öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich mittels durchgängiger Randeinfassungen (Rampensteine bei den Grundstückszufahrten mit 8 cm Aufkantung und an den normalen Grenzbereichen Kantensteine mit 8 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen.
Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang mindestens 15 cm höher als die Höhenangabe der Straßenhöhenauskunft für das betroffene Grundstück anzuordnen. Ebenso sind die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber dem Straßenniveau um mindestens 8 cm zu erhöhen.

(13) Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung muss mind. 1.600 l/min über 2 Stunden betragen.

(14) Regelung zur Überfahrung von Grundstücksflächen bei privaten Stichstraßen (Planstraßen C und D - GFL A)
Die Eigentümer der an die privaten Stichstraßen anrainenden Grundstücke müssen sich an den Grundstücks- und Garagenzufahrtsflächen ein gegenseitiges Recht zur Überfahrung eine Grundstücksfläche grundbuchlich und vertraglich zusichern. Das Recht ist auch im Baulastenverzeichnis der Stadt Dortmund einzutragen. Die erforderliche Überstreichfläche muss 2,0 m tief und zu jeder Seite der Zufahrt 2,0 m breit sein. Die Zufahrten sind beidseitig, also auch auf dem eigenen Grundstück, zur Verkehrsfläche hin entsprechend aufzuweiten.

(15) Abstellplätze für Müllbehälter an privaten Stichstraßen (Planstraßen C und D - GFL A)
Die Eigentümer der an die privaten Stichstraßen anrainenden Grundstücke müssen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag auf den im Bebauungsplan festgesetzten Abstellplätzen bereitstellen.

(16) Maßnahmen an Gebäuden zum Klimaschutz
Die Kreditanstalt für Wiederaufbau stellt günstige Kredite für Effizienzhäuser 70/55 und 40 zur Verfügung. Der Primärenergiebedarf dieser Häuser bleibt 30/45/60 % unter den Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung.
Die Stadt Dortmund bietet im Rahmen der Kampagne 100 EnergiePlusHäuser für Dortmund ein Qualitätsmanagement durch einen Energieberater zur Verfügung.
Generell können sich Bauherren im Dienstleistungszentrum für Energieeffizienz und Klimaschutz -kurz dlze- in der Berswordthalle unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 50 25422.

(17) Bergbau / „Wilder Bergbau"
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gefahrenzonen aus tagesnahem Bergbau vorhanden. Ein Abbau Dritter, der nicht grubenbildlich verzeichnet ist (sog. „Wilder Bergbau"), kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Erkundungsmaßnahmen wurden Flächen identifiziert, bei denen bergbaulich bedingte Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind. Nähere Informationen zu den bergbaulichen Verhältnissen sind den Bergbau-Gutachten (DMT, Essen, April 2013 und November 2015) zu entnehmen.

(18) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen, außerstaatlichen Regelwerke werden im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Gutachten

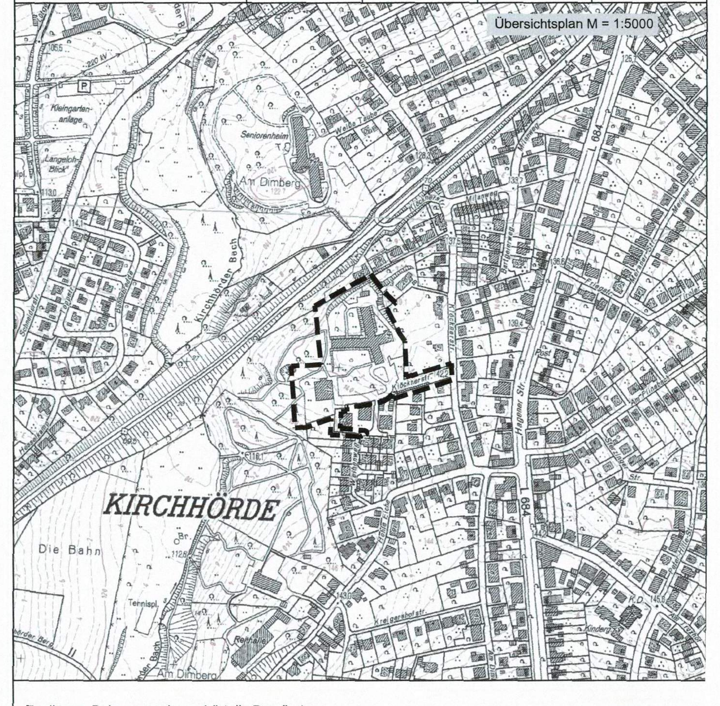
- DMT GmbH & Co. KG: Bauvorhaben „Klöcknerstraße Nr. 12 und Nr. 14" (ehem. Marien Hospital Kirchhörde mit Schwestern-Wohnheim) in Dortmund-Kirchhörde Geplanter Bauabschnitt I - Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen, Essen, April 2013
- DMT GmbH & Co. KG: Bauvorhaben „Klöcknerstraße Nr. 12 und Nr. 14" (ehem. Marien Hospital Kirchhörde mit Schwestern-Wohnheim) in Dortmund-Kirchhörde 2.-ter Bauabschnitt - Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen, Essen, November 2015
- KaiserIngenieure: Vorplanung Erschließung Bebauungsplan Hom 281 „Klöcknerstraße", Dortmund, Juli 2015
- Meinig, Holger: Faunistische Untersuchungen und Artenschutzfachbeitrag Klöcknerstraße in Dortmund, Werther, September 2014 / September 2015
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Umweltbericht zum Bebauungsplan Hom 281; Coesfeld, Januar 2016
- ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung B-Plan Hom 281 „Klöcknerstraße", Dortmund, Juli 2014
- UM Umweltberatung Marciniak: Bericht-Nr. DD 01/11 über ergänzende Bodenuntersuchungen gem. BBodSchV und Bodenluftprobeentnahme auf LCKW und BTEX zum Bebauungsplan Hom 281, Bad Emstal, Dezember 2015
- Ahlenberg Ingenieure: B-Plan Hom 281 Klöcknerstraße in Dortmund - Bodenuntersuchungen im Bereich der Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Herdecke, Januar 2016

Planverfasser:

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

Bebauungsplan Hom 281 - Klöcknerstraße -

	Stand	Maßstab	Blatt	Abteilung
in einem Blatt	28.01.2016	1:500	1	61/4



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 28.01.2016.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2)