Bebauungsplan Hom 291 - Düwelsiepen

TEIL I Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen unter § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) allgemein zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(3) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen auf den Garagendächern oder Dachflächen errichtet werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

(1) Die geplante Straßenoberkante der Planstraße bzw. die vorhandene Straße Zickenbrink wird als Höhenlage festgesetzt.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximale Traufhöhen (TH) festgesetzt.

(3) Die Bezugshöhe für die maximale Traufhöhe ist die geplante Höhe der Planstraße bzw. die vorhandene Straße Zickenbrink (Achsmitte), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt, in der jeweiligen Gebäudeachse. Bei Eckgrundstücken ist im Plan die zugeordnete Straße markiert.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke mit Doppelhaushälften müssen eine Mindestbreite von 11,0 m aufweisen.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und Freihaltung von Flächen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

(1) Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Abstand von mindestens 6,5 m im WA 1 und von mindestens 5,5 m in den übrigen Baugebieten zur erschließenden Verkehrsfläche eingehalten wird. Garagen und Nebenanlagen müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Fläche zwischen Garage/Nebenanlage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

① (2) In dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Bereich sind Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Der mit der Ziffer ① gekennzeichnete Bereich ist von intensiver Gartennutzung freizuhalten (keine Rasenflächen, kein Obst- oder Gemüseanbau, keine Düngung, keine Freisitze oder sonstigen Befestigungen o. ä.). Die Errichtung unterirdischer Niederschlagswasserversickerungsanlagen (Rigolen) in diesem Bereich ist zulässig.

② (3) In dem mit Ziffer ② gekennzeichnetem Bereich sind Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

(4) In den Vorgärten, zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der Straße sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellständern und Abfallbehältern ausgeschlossen.

(5) In den festgesetzten Kronenbereichen zu erhaltender Bäume und in einem Abstand bis zu 1,5 m zum Kronenbereich sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

(6) Im gesamten Planbereich sind Nebenanlagen mit einem Volumen von mehr als 30 m³ unzulässig.

§ 5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Überschreitung von Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7 und WA 2 dürfen Terrassenüberdachungen und Balkone einschließlich einer Treppe die hintere Baugrenze sowie im WA 2 die südliche Baugrenze um 1,5 Meter überschreiten.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Hiervon ausgenommen ist die Niederschlagswasserbeseitigung.

§ 8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

③ Auf der mit der Ziffer ③ gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zu realisieren, mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.

Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers

(1) Für die Baugebiete WA 1, 2, 4, der östliche Teil des WA 5 in dem die maximale TH von 8,5 und 6,5 m festgesetzt ist sowie das WA 7 gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen über einen herzustellenden Regenwasserkanal in Richtung der zu errichtenden Retentionsanlage abzuleiten ist. Dort ist das Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Teilversickerung zu bringen. Die Entleerung hat gedrosselt in den Düwelsiepen zu erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich.

(2) Für den westlichen Teil des WA 5 in dem die maximale Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt ist sowie für das WA 6 ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Unterliegers, auf dem eigenen Grundstück bewirtschaftet oder gedrosselt dem Düwelsiepen zugeführt wird. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich.

(3) Für das Baugebiet WA 3 gilt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal der Straße Zickenbrink abzuleiten ist. Durch geeignete technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück bewirtschaftet oder dem städtischen Regenwasserkanal zugeführt wird.

(4) Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen sind durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die natürliche Versickerungseignung des Standortes ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

Notwasserweg

⑤ Die mit der Ziffer ⑤ gekennzeichnete Fläche ist als Notwasserweg für ein Ereignis größer 20-Jahre anzulegen. Die Fläche ist mit einem Graben zu versehen, der die Wassermassen zum Düwelsiepen ableitet. Die Fläche ist in Erdbauweise auszuführen, mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Graben ist in der Mitte der öffentlichen Flächen anzuordnen.

Wasserführung im öffentlichen Verkehrsraum

Zur unbeschadeten Ableitung eines 20-jährigen Niederschlagsereignisses ist im Bereich der Planstraße zum Schutz der Privatgrundstücke in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Tiefbordstein mit mind. 8 cm Auftrittshöhe sowie im Bereich der Zufahrten ein Rampenstein mit mind. 8 cm Auftrittshöhe anzulegen.

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Ⓐ Die Ver- und Entsorgungsunternehmen, die Stadt Dortmund sowie die angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Ⓑ Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Baumerhaltungen

Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

(2) Baumpflanzungen innerhalb der Straße

Im Verlauf der Erschließungsstraße sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Vorschlag für Baumstandorte) mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (z.B. Acer campestre Elsrijk' (Feldahorn) oder Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)) als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind 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.

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 Vegetationsfläche (Baumscheibe) realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ auch unterhalb befestigter Fläche herzustellen.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NW)

Innerhalb des Plangebiets sind unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m zulässig. Darüber hinaus können unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche notwendig sind.

§ 12 Flächen für Wald

(§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB)

④ Die mit der Ziffer ④ gekennzeichnete Waldfläche ist Bestandteil des Ökokontos "Am Kleyer Berg" und entsprechend der Maßnahmenfestlegung des Ökokontos dauerhaft als Wald inklusive Waldrand zu erhalten und zu bewirtschaften. Für den Verlust an Waldfläche im Plangebiet sind 862 m² dieser Fläche als Waldersatz zugeordnet.

§ 13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (A) zu den Eingriffsflächen (E), in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Um den Verlust der Biotopstrukturen zu 100% auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Auf der Fläche Gemarkung Kley, Flur 4, Flurstück 770 wurde auf insgesamt 23.726 m² eine Waldfläche mit vorgelagerten Waldrandstreifen entwickelt. Aus dem Ökokonto "Am Kleyer Berg", das bei der Stadt Dortmund, Umweltamt geführt wird, werden 81.282 Ökopunkte (einschließlich Waldersatz) dem Eingriff zugeordnet.

(2) Der im Bebauungsplan mit Ⓐ und der Ziffer ④ gekennzeichneten, 7.591 m² großen Fläche für Wald (teilweise als Waldersatz, s. § 14), werden die mit Ⓔ gekennzeichneten Eingriffsflächen zugeordnet.

§ 14 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NW)

Doppelhäuser

Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

Dächer

(1) Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen.

(2) Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden. Bis zu einer Neigung von 15° sind die Dächer als extensive Dachbegrünung mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratschicht als Sedumsprossen-Ansaat anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Garagendächer, die als Terrasse dienen. Dieses gilt nicht für privilegierte Garagen innerhalb von Abstandsflächen. Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) In dem Allgemeinem Wohngebiet WA 3 ist das Satteldach festgesetzt. Folgende Formen sind zulässig:

(a) Das Satteldach wird bestimmt durch zwei Dachflächen mit gleichen Dachneigungen, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelwänden.

(b) Die Dachflächen müssen sich im First nicht treffen, wenn dieser Versatz nicht mehr als 2,0 m, gemessen ab Oberkante First bis Oberkante Dachhaut der darunter liegenden Dachfläche, beträgt (versetztes Satteldach). Die Dachneigungen der zwei Dachflächen dürfen dabei unterschiedlich sein.

(c) Im Giebel sind Dachflächen zulässig, wenn deren Unterkante maximal die Hälfte der Giebelwandbreite beträgt (Krüppelwalm).

(d) Gebäudeteile sind mit Flachdächern zulässig, wenn der Flachdachanteil ein Viertel der Grundfläche nicht überschreitet.

Einfriedungen

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist zur Einfriedung der privaten Grundstücke an öffentlichen und privaten Erschließungsflächen die Pflanzung von Schnitthecken mit einer maximal zulässigen Wuchshöhe von 1,00 m zulässig. 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.

(2) 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 1,00 m nicht überschreiten.

(3) Als Alternative zu einer Einfriedung durch Hecken ist die Errichtung von Natursteinmauern oder Gabionenwänden bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Errichtung von Mauern und Gabionenwänden oberhalb von Stützmauern ist ausgeschlossen.

Stützmauern

(1) Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gelegene Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in einem Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzung zulässig.

(2) Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder Gabionenwände zulässig. Betonwände sind zulässig, wenn sie durch eine Heckenpflanzung eingegrünt werden.

Müllbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und mit heimischen Gehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

TEIL II Hinweise

(a) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(b) 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 NW 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 sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. 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.

(c) 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, wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben und enthält die Anwendung der Eingriffsregelung. Der Umweltbericht enthält Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen.

(d) 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.

(a) Bergbau

Der mit der mit Signatur ✕ ✕ ✕ gekennzeichnete Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gottessegen" und über dem auf Bleierz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Argus Beilehn II". Eigentümerin der vorgenannten Bergwerksfelder ist die Alte Haase Bergwerks- Verwaltungs- Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Planbereich möglicherweise widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Aus diesem Grund ist vor Baubeginn mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie NRW, bzw. mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft Alte Haase, Flamingoweg 1, 44139 Dortmund, Kontakt aufzunehmen, um eventuell notwendig werdende Maßnahmen abzustimmen.

(f) Altlasten /Bodenaushub

(1) Die gemäß §9 BauGB mit der Signatur x x x x x als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichneten Bereich vorhandenen Auffüllungen sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes zu entfernen und durch unbelastetes natürliches Bodenmaterial zu ersetzen. Hierbei sind bis in eine Tiefe von 1 Meter unter künftiger Geländeoberkante die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. ein Schadstoffgehalte Z 0 Dortmunder Einbauwerte, darunter ein Schadstoffgehalt von Z 1.1 Dortmunder Einbauwerte einzuhalten.

(2) Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

(3) Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Bei Wiedereinbau von Bodenaushub ist im oberen Meter ab künftiger Geländeoberkante der Vorsorgewert der BBodSchV bzw. ein Schadstoffgehalt Z 0 Dortmunder Einbauwerte, darunter ein Schadstoffgehalt Z 1.1 Dortmunder Einbauwerte einzuhalten. Böden mit Anteilen anthropogener Materialien sind generell extern zu entsorgen.

(g) Private PKW-Stellplätze

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5,0 m lang ist. Maximal sind zwei Stellplätze mit je mindestens 5,0 m Länge hintereinander zulässig.

(h) Hinweis zu § 51a LWG NW und Schutz der Gewässer

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist gemäß § 51 a Abs. 3 LWG von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

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 ist, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

(i) Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(j) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

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 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 919 (Pflege), 18 320 (Landschaftsbauarbeiten), 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 zu beachten

(k) Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber 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 50- 25955 oder die Polizei zu verständigen.

(l) Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Gemäß Definition zum Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), ist für Einfamilienhäuser der „KfW- Effizienzhaus 70"-Standard einzuhalten.

(m) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

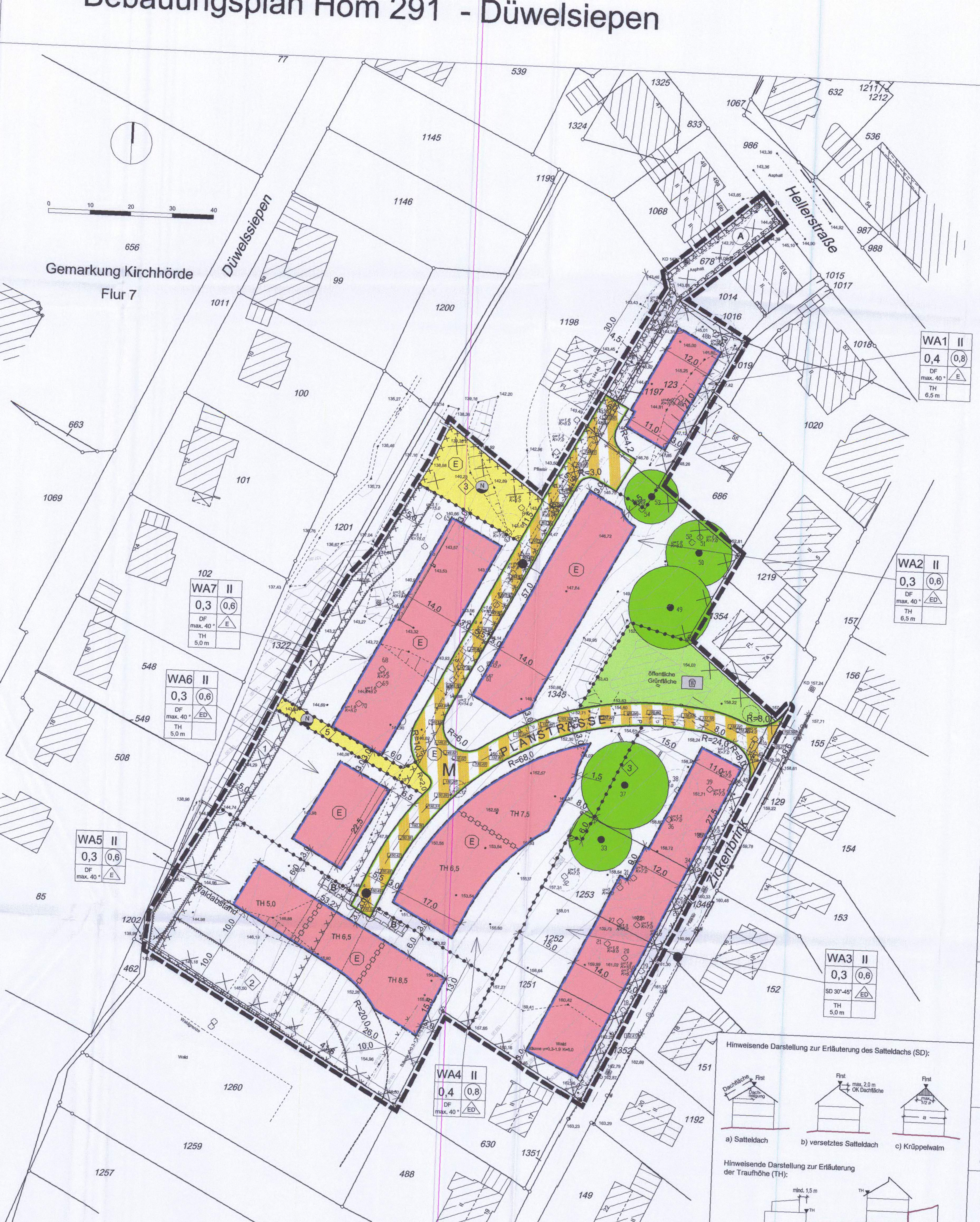
(n) Schichtenwasser

Aufgrund der Hanglage ist im Plangebiet mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile müssen daher durch geeignete bautechnische Maßnahmen vor Schichtenwasser geschützt werden. Der Anschluss von dauerhaften Hausdrainagen an den städtischen Abwasserkanal ist nicht statthaft.

(o) Artenschutz

Die Fällarbeiten der Höhlenbäume 60 + 61 sowie die Abrissarbeiten des Lagerhauses sind außerhalb der Zeit der Überwinterungsphase und wenn sie nicht als Wochenstube für Fledermäuse genutzt werden, durchzuführen. Es muss in der 2. Septemberhälfte gefällt bzw. abgebrochen werden, dann können möglicherweise vorkommende Fledermäuse vor Beginn des Winterschlafes auf andere Quartiere ausweichen.

Bäume mit Baumhöhlen, die als Winterquartiere in Frage kommen, sind unmittelbar vor den Fällarbeiten durch sachkundige Personen auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bäume mit Höhlen, in denen ein Besatz nicht sicher auszuschließen ist, sind stückweise abzutragen und das Höhlenstück ist zu sichern und zu kontrollieren. Frühzeitig vor den Fäll- und Abrissarbeiten sind Fledermauskästen im Bereich des Düwelsiepens anzubringen. Dies sollte gemeinsam mit Mitarbeitern der Fledermaus AG erfolgen.


Gemarkung Kirchhörde
Flur 7
Düwelssiepen
Heilerstraße
Zickenbrink
Planstraße
M
WA1 II 0,4 (0,8) DF max. 40° E TH 6,5 m
WA2 II 0,3 (0,6) DF max. 40° ED TH 6,5 m
WA3 II 0,3 (0,6) SD 30°-45° E TH 5,0 m
WA4 II 0,4 (0,8) DF max. 40° E
WA5 II 0,3 (0,6) DF max. 40° E
WA6 II 0,3 (0,6) DF max. 40° ED TH 5,0 m
WA7 II 0,3 (0,6) DF max. 40° E TH 5,0 m
öffentliche Grünfläche
TH 5,0
TH 6,5
TH 7,5
TH 8,5
0 10 20 30 40

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z. B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
z. B. (0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
z. B. III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße bzw. der vorhandenen Straße gem. Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Umfassungswand mit der Dachfläche. Bei Flachdächern ist die Dachhaut des obersten Vollgeschosses maßgeblich. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

BAUWEISE, BAUGRENZE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

▬	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHE

(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

🟨	Fläche für die Abwasserbeseitigung
N	Niederschlagswasserbeseitigung

GRÜNFLÄCHEN

(§5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
B	B-Bereich, vorzugsweise für schulpflichtige Kinder

FLÄCHEN FÜR WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

🟩	Fläche für Wald

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

●	zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
-□-□-□-□-	Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (TH) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)
Ⓐ	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit Ⓔ gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

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)

DF	alle Dachformen
SD	Satteldach
max. 40 °	Dachneigung als Höchstmaß
30° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

KENNZEICHNUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

✕ ✕ ✕	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und unter denen Bergbau umgegangen ist. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L	Landschaftsschutzgebiet

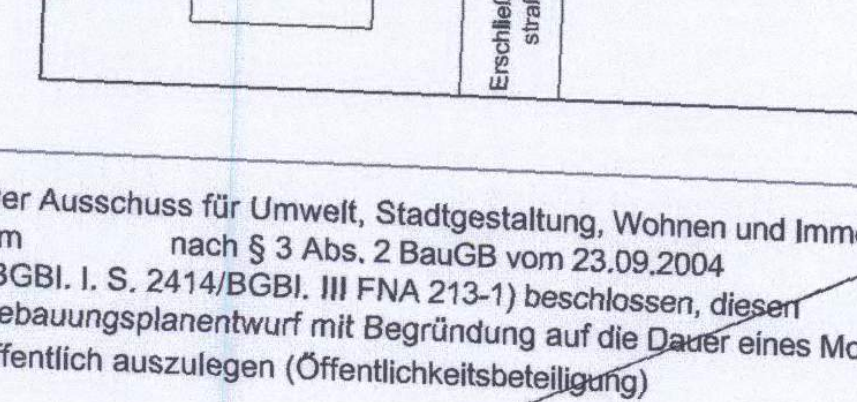
SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-------	sonstige Darstellungen (Vorschlag öffentl. Parkplätze)
- - - -	sonstige Darstellungen (Waldabstand)
○	Vorschlag für Baumstandort
• 153,54	Geländehöhe ü.NN
150,45	geplante Geländehöhe gemäß Straßenausbauplanung ü.NN
123	Baum-Nummer (siehe Umweltbericht)
●	Straßenzuordnung Traufhöhe

Hinweisende Darstellung zur Erläuterung des Satteldachs (SD):

a) Satteldach b) versetztes Satteldach c) Krüppelwalm

Hinweisende Darstellung zur Erläuterung der Traufhöhe (TH):



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Haan, den 10. 5. 2011

Leinfelder Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Franz Leinfelder ÖbVI
Wilhelmstraße 33, 42781 Haan

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; BGBl. III / FNA 213-1) 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) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Hom 291 -Düwelsiepen- aufzustellen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf Hom 291 -Düwelsiepen- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 31.03.11 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 25.05.11

Oberbürgermeister Ratsmitglied

4002

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplanes Hom 291-Düwelsiepen- mit dem Beschluss des Rates vom 31.03.11 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 25.05.11

Oberbürgermeister

4002

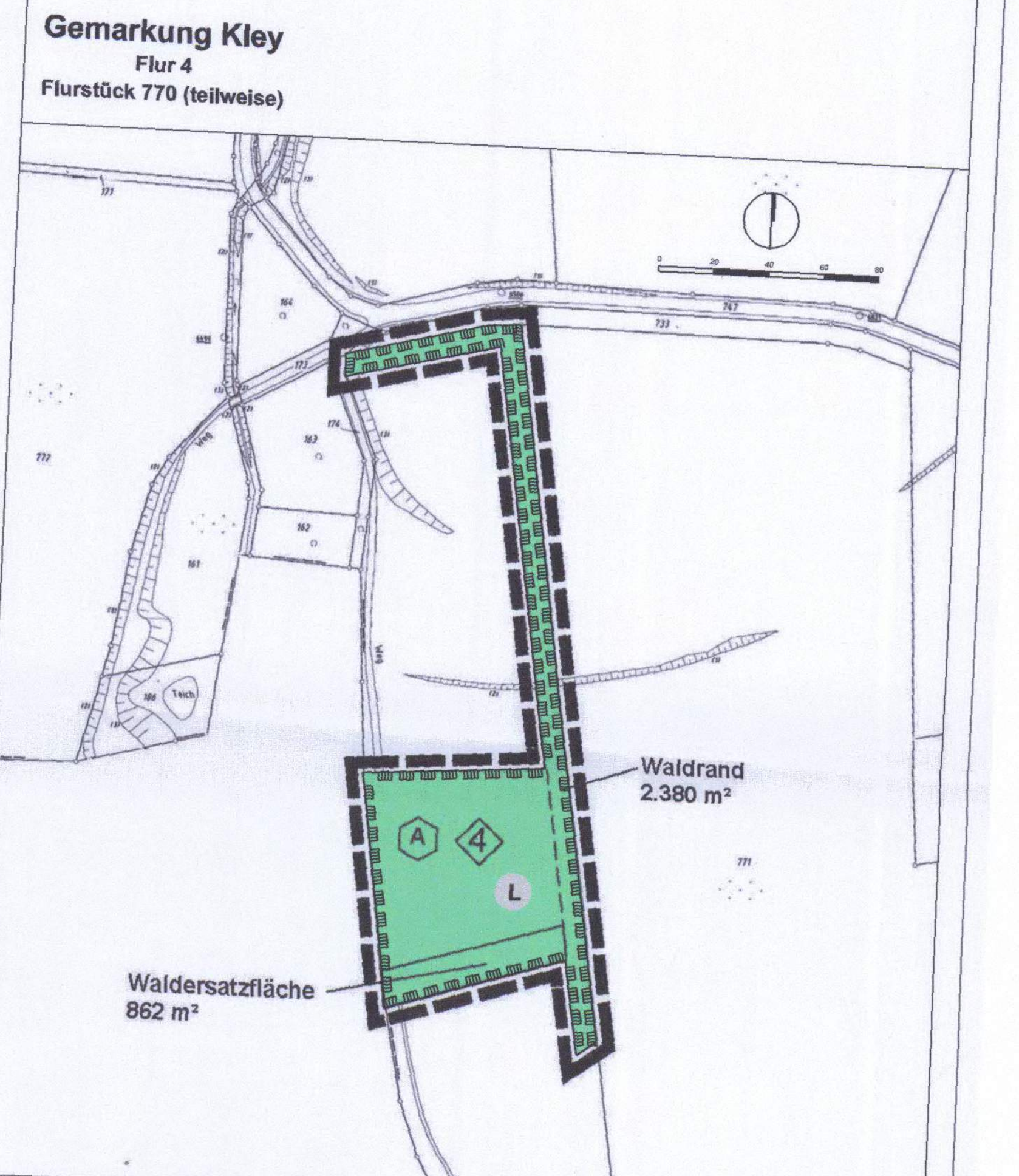
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 22 vom 1.6.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 291 -Düwelsiepen- in Kraft getreten.

Dortmund, den 04.06.2012

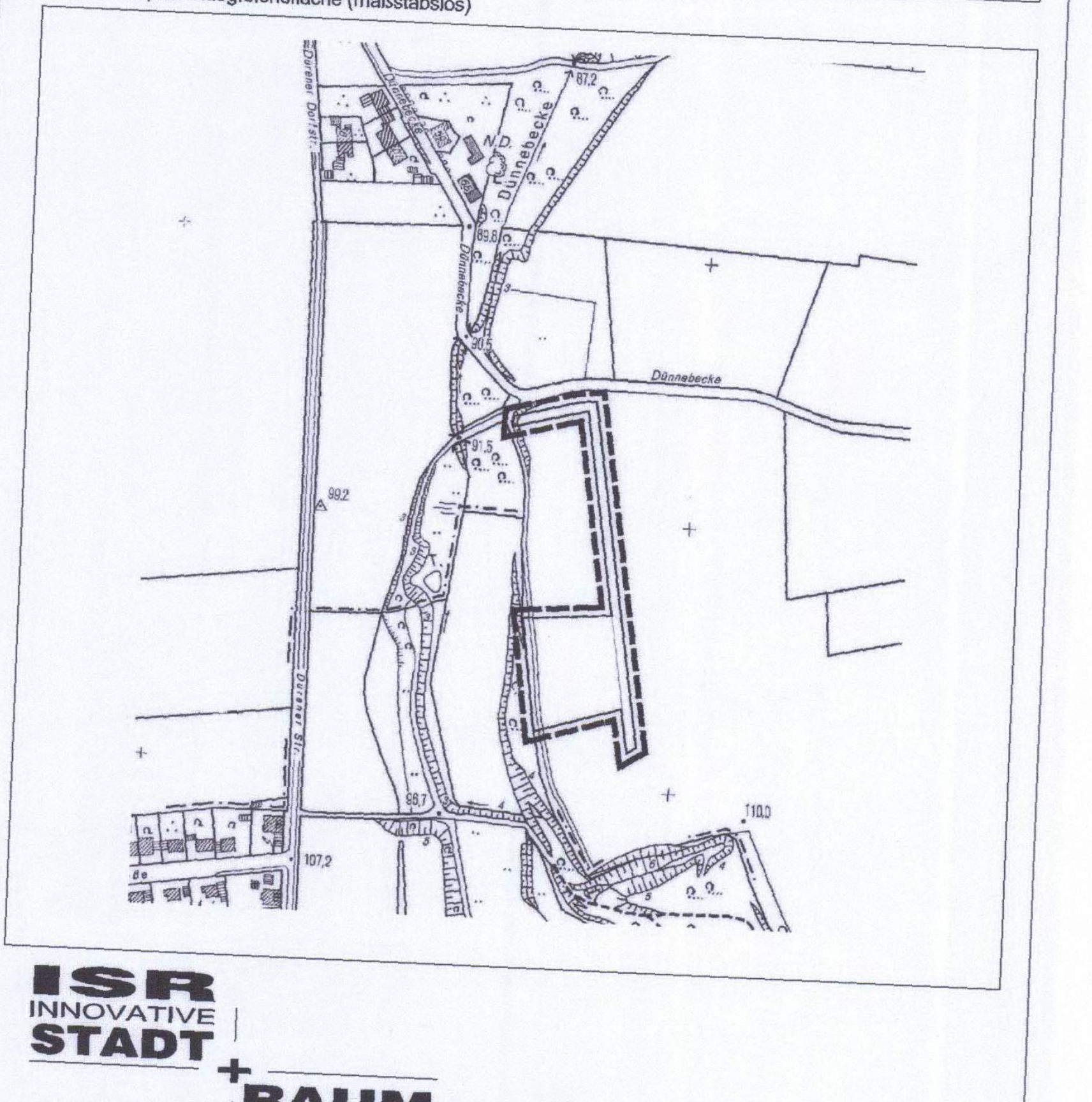
Bereichsleiter

Übersichtskarte planexterne Ausgleichsfläche
(Maßstab 1:2.000)

Gemarkung Kley
Flur 4
Flurstück 770 (teilweise)



Übersichtsplan Ausgleichsfläche (maßstablos)



ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG

Bebauungsplan Hom 291

- Düwelsiepen -

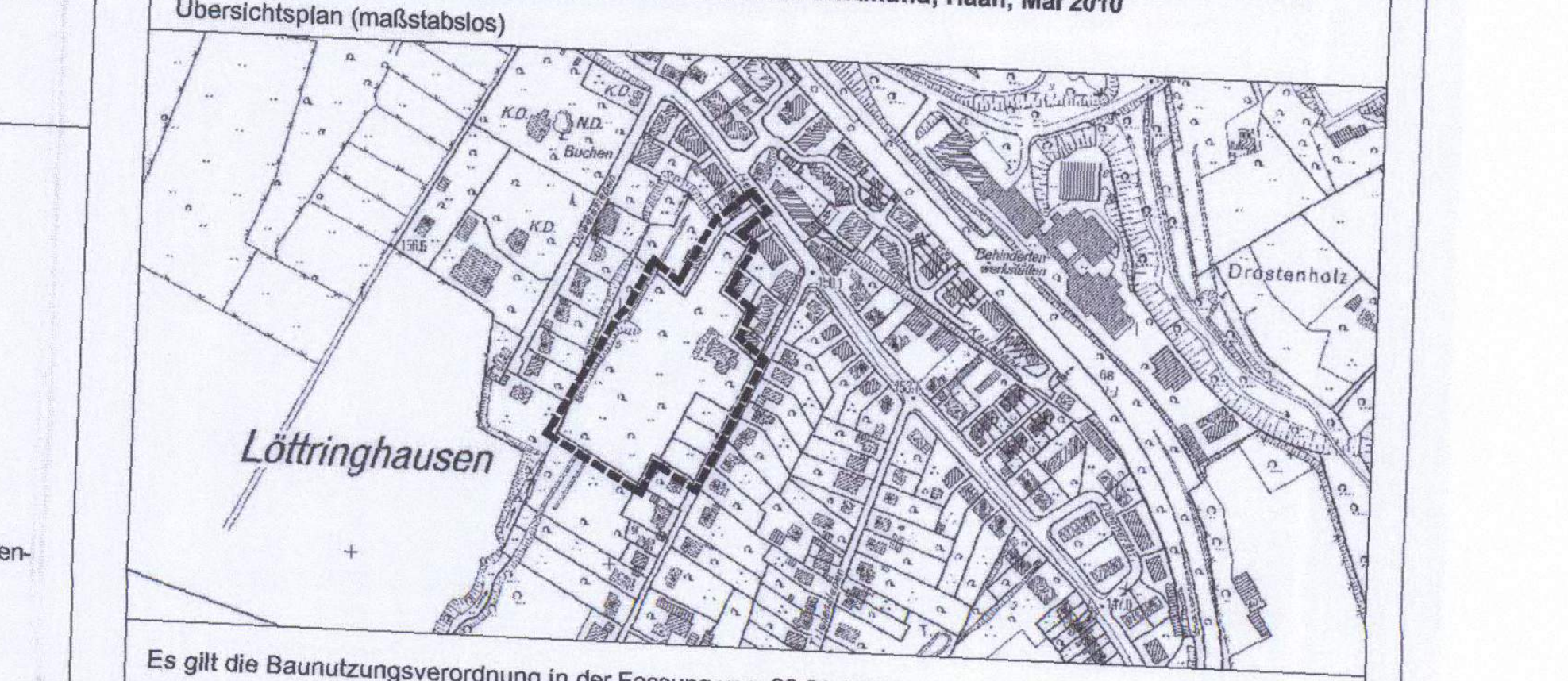
	Maßstab	Blatt	Abteilung
⊕	1 : 500	1	61 / 4

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehören
die Begründung vom 04.02.2011
der Umweltbericht vom 19.01.2011

Anlagen zum Bebauungsplan :
- **CDM Consult GmbH: Orientierende Gefährdungsabschätzung, Baugrundbeschreibung und Beschreibung der bergbaulichen Situation, Bochum, November 2006**
- **CDM Consult GmbH: Ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Zickenbrink 9 in Dortmund, Bochum Juni 2009**
- **Energieberatung Birgit Spindel: Solar+energetische Analyse der Verfügbaren Solargewinne mit GOSOL, Stuttgart, Mai 2009**
- **ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Artenschutzrechtliche Prüfung, Haan, Januar 2011**
- **ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Schalltechnisches Gutachten – Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen bedingt durch die Wohnnutzung im VEP Hom 291 nach der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV, Düsseldorf, Juni 2009**
- **ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Schalltechnisches Gutachten – Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs (BAB 45) und des Schienenverkehrs (Strecke Löttringhausen) nach der DIN 18005, Düsseldorf, Juni 2009**
- **LZ Umwelttechnik-Ingenieur Beratungs-GmbH, Bauentwicklungsgebiet „Düwelsiepen" in Dortmund B-Plan HOM 291, Aufstellung eines Umnutzungs- und Sanierungskonzeptes, Viersen, April 2009**
- **Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung und Geotechnik, Gewässerölologische Untersuchung Düwelsiepen, Bochum, Mai 2009**
- **Leinfelder Ingenieure GmbH, Erläuterungsbericht zur Erschließung (Entwässerungskonzept), Erschließungsgebiet Düwelsiepen / Zickenbrink in Dortmund, Haan, Mai 2010**

Übersichtsplan (maßstabslos)



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

1. Ausfertigung