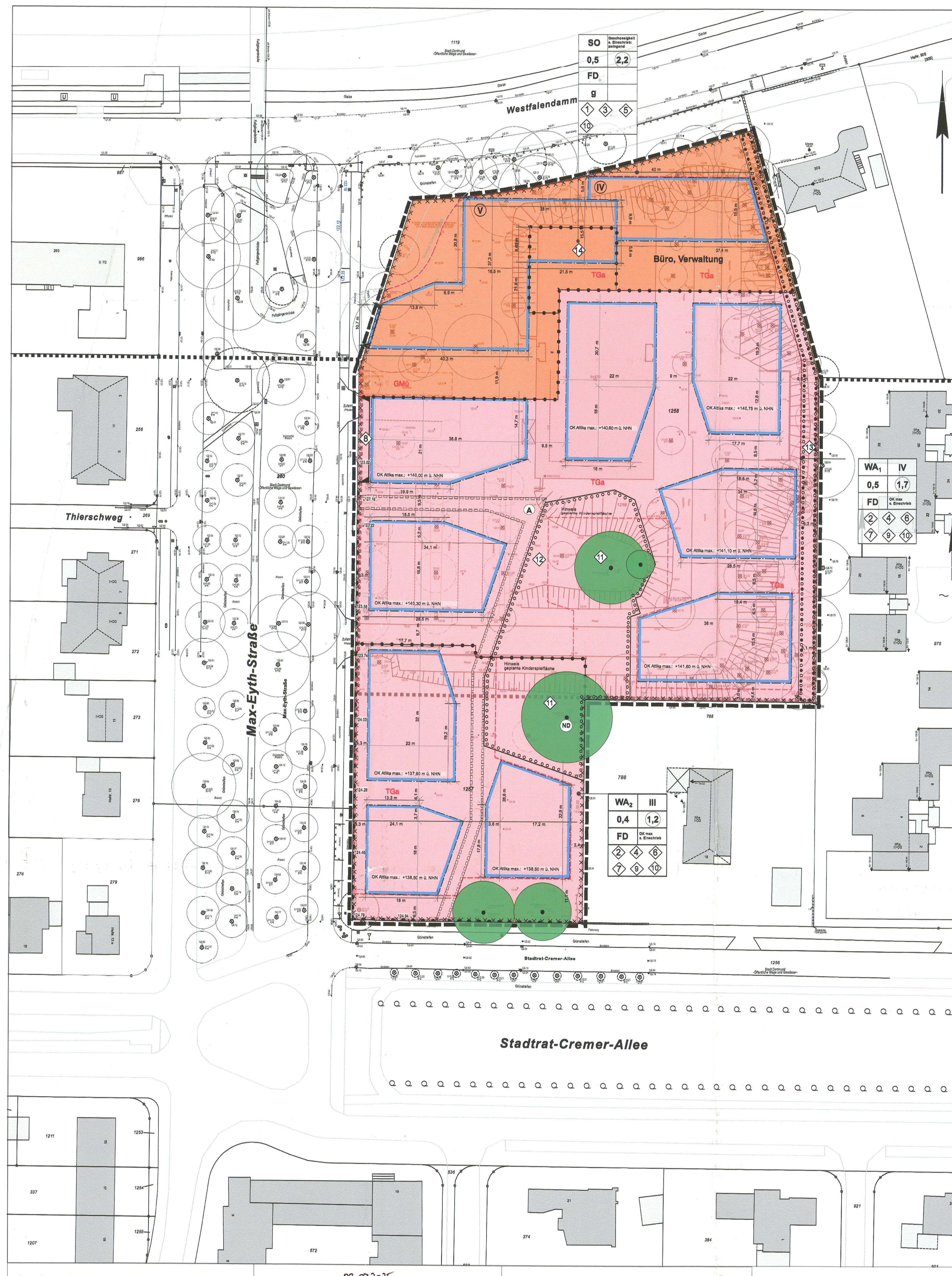
Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße - zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans InO 219 Rheinlanddamm - Teilbereich Ost -



Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 11.01.2024 überein.

Dortmund, den ....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 03.07.2025 nach §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV.NRW.2023) diesen Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 06.08.2025

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 InO 244 - Max-Eyth-Straße - mit dem Beschluss des Rates vom 03.07.2025 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 06.08.2025

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 43 vom 02.10.2025 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 02.10.25

Bereichsleitung

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: "Büro, Verwaltung"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß - als Beispiel
- (1,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß - als Beispiel
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - als Beispiel
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse: zwingend - als Beispiel
- OK Attika max. z.B. 143,60 m ü.NHN — maximale Attikahöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhenull (NHN) - als Beispiel

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

- g — geschlossene Bauweise

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

- Einfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a und b BauGB)

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- FD — Flachdach - zulässige Dachneigung max 10°

8. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)
- (A) Mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer, zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche - EG-Ebene (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GMü — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsaufstellfläche für überdachte und/oder eingehauste Müllbehälter (EG-Ebene) (s. textl. Festsetzung 6.3)
- TGa — Zweckbestimmung: Fläche Tiefgarage - bis zu 2 Untergeschosse
- +123,91 — max. Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (s. textliche Festsetzung 3.5)

9. Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze Bebauungsplan In O 219 Rheinlanddamm / Westfalendamm - Teilbereich Ost
- Von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche gemäß der möglichen zukünftigen Untertunnelung des Westfalendamms
- (ND) Naturdenkmal OV174: Hängebuche

10. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Gebäudehöhe maximal über Normalhöhenull
Bauweise	

11. Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen

- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 975 — Flurstücksnummer
- •118 — Höhenpunkte
- Böschung
- Schmutzwasserkanal
- Hecke
- Mauer
- Bestandsbaum
- zu entfernender Baum
- 3 m — Vermaßung

II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

⟨1⟩ **§1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet (SO)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und § 13 Bau NVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung" dient vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- kleine, nichtstörende Handwerksbetriebe
- Geschäftsgebäude unter Ausschluss von Groß- und Einzelhandel
- Mobilitätsdienstleistungen wie Carsharing oder E-Bike-Verleih
- Paketstationen

1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung" können Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden.

⟨14⟩ 1.4 In dem mit Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Teil des Sondergebietes ist ergänzend zu den gem. 1.2 und 1.3 zulässigen Nutzungen die Nutzungsart „Wohnen" allgemein zulässig.

⟨2⟩ **§ 2 Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 17, Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 und 21a BauNVO, §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW, § 31 Abs. 1 BauGB)

⟨3⟩ 3.1 In dem mit Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet (SO) ist zu Gunsten der Anlage der Tiefgarage sowie der dazugehörigen Zugänge und Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

⟨4⟩ 3.2 In den mit Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist zu Gunsten der Anlage der Tiefgarage sowie der dazugehörigen Zugänge und Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zulässig.

⟨5⟩ 3.3 In dem mit Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet (SO) müssen Technische Dachaufbauten und Gebäudeteile für Solarthermie, Photovoltaik, Klima, Wärmeerzeugung, Belüftung sowie Antennen, Schornsteine, Liftüberfahrten o.ä. auf den obersten Geschossen der Gebäude um ihre Höhe von den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses zurücktreten. Die Dachaufbauten dürfen im SO auf max. 25% der Dachfläche installiert werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäudeteile für Solarthermie, Photovoltaik und Dachaufbauten, die die Oberkante der Attika (OK Attika) nicht überschreiten.

⟨6⟩ 3.4 In den mit Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN). Als Oberkante (OK) gilt die Attikahöhe des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss). Als unterer Bezugspunkt gilt "Normalhöhenull". Technische Dachaufbauten und Gebäudeteile für Solarthermie, Photovoltaik, Klima, Wärmeerzeugung, Belüftung sowie Antennen, Schornsteine, Liftüberfahrten o.ä. auf den obersten Geschossen der Gebäude dürfen diese Höhe überschreiten. Dabei müssen diese mindestens um ihre Höhe von den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses zurücktreten. Die Dachaufbauten dürfen in den WA1 und WA2 auf max. 10% der Dachfläche installiert werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäudeteile für Solarthermie, Photovoltaik und Dachaufbauten, die die Oberkante der Attika (OK Attika) nicht überschreiten.

3.5 In den im § 4 der Gestalterischen Festsetzungen definierten Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen hat die Oberkante des Geländes die Höhe der festgesetzten NHN-Höhen einzuhalten. Dabei sind die Geländehöhen durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten NHN-Höhen rechnerisch zu bestimmen.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte bzw. rechnerisch ermittelte Geländehöhe:

- im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage für die Herstellung einer Rampe unterschritten werden.
- in den übrigen Bereichen der Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 0,10 m über- oder unterschritten werden, sofern ein niveaugleicher Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt wird.

§ 4 Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

⟨7⟩ 4.1 Ausnahmsweise können die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

⟨8⟩ 4.2 Ausnahmsweise kann eine straßenseitige Überschreitung der Baugrenze in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 im Bereich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt um bis zu 2,50 m zugunsten einer schalldämmenden Einhausung des Zufahrtstores gewährt werden, sofern alternative Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Die Gestaltung der Einhausung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

§ 5 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

5.1 Die mit der Signatur ▾ ▾ ▾ ▾ gekennzeichneten Bereiche zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind von Ein- und Ausfahrten frei zu halten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Anschlussbereiche der mit (A) gekennzeichneten Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

§ 6 Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen, Carports und Einhausungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

6.1 Oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 unzulässig und im Sonstigen Sondergebiet nur nördlich der Bebauung zulässig.

⟨9⟩ 6.2 In den mit Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden in den Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Max-Eyth-Straße und Stadtrat-Cremer-Allee straßenseitig Nebenanlagen, bis auf Terrassen und Fahrradstellplätze, im Sinne der § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO ausgeschlossen. In den, den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Bereichen, sind neben Fahrradstellplätzen und -anlagen, Spielflächen und Terrassen nur Nebenanlagen, die 30 m^3 nicht überschreiten, zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind im gesamten Geltungsbereich Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (beispielsweise Trafostation), Wärme, Gas, Trink- und Löschwasser dienen.

6.3 Außerhalb von Gebäuden sind überdachte oder eingehauste Müllbehälter nur innerhalb der als GMü gekennzeichneten Gemeinschaftsaufstellfläche zulässig. Die Fläche mit der Kennzeichnung GMü ist den Gebieten WA1, WA2 und SO zugeordnet.

§ 7 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu führen.

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

(A) 8.1 Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer, zugunsten der Allgemeinheit, eingeräumt. Die Belastungsfläche darf nicht bebaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

⟨10⟩ **§9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund des insbesondere vom Westfalendamm sowie der Max-Eyth-Straße und der Stadtrat-Cremer-Allee einwirkenden Verkehrslärms bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen die in der nachfolgenden Liste aufgeführten maßgeblichen Innenschallpegel 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, tagsüber	
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, tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, 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, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Baukörperanordnung und Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

9.2 Die Fenster folgender Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen:

- im WA1 und WA2: Schlafräume an allen Gebäudeseiten sowie weitere schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude
- im SO: Schlafräume an allen Gebäudeseiten sowie weitere schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude

9.3 Die folgenden Außenwohnbereiche sind mit Lärmschutzmaßnahmen wie Verglasungen oder absorbierenden Balkondecken zu versehen, die den Beurteilungspegel tags auf ≤ 60 dB(A) - gemessen in 2,0m Höhe in der Mitte des befestigten Teils des Außenwohnbereichs - reduzieren:

- im gesamten Geltungsbereich an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude
- an den zwei an der Stadtrat-Cremer-Allee gelegenen Baufeldern zusätzlich an der Südseite der Gebäude

9.4 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 Baugenehmigung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Auf die unter Punkt 9.2 bis 9.3 genannten Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, sofern durch gutachterlichen Einzelnachweis belegt wird, dass infolge von Abschirmungen durch errichtete Gebäude oder bauliche Anlagen folgende Außenlärmpegel eingehalten werden:

- gemessen in 2,0m Höhe in der Mitte der befestigten Fläche der Außenwohnbereiche: ≤ 60 dB(A)
- vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen: ≤ 60 dB(A)
- vor den Fenstern von Schlafräumen: ≤ 45 dB(A)

9.5 Im Sondergebiet dürfen Wohnräume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt oder geeignet sind, nur auf der B1- (Westfalendamm-) abgewandten Seite liegen.

⟨11⟩ **§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Wurzelraum der zwei mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume (Hängebuche 21 und 44) sind i.V.m einer Anpflanzung so einzuzäunen, dass der Wurzelraum nicht betreten werden kann.

§ 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

11.1 Pflanzung von Bäumen
Auf den Baugrundstücken des Geltungsbereichs sind insgesamt 14 hochstämmige, großkronige Laubbäume (3xv., mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Davon sind im SO neun, im WA1 vier und im WA2 zwei Bäume zu setzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen (s. Textliche Festsetzung 11.2).

⟨12⟩ 11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten Flächen, die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a belegt sind, sind mit Rasen und Sträuchern (Auswahl aus der anhängigen Pflanzliste) fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzliste:
Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung – 3xv, StU 20-25 cm

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus sylvestris	–	Wilder Apfel
Pyrus pyraster	–	Wilder Birnbaum

Sträucher – STR, 1XV, MW, 70-90 HO

Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	–	Hartriegel
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rosa canina	–	Hundsrose
Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

Auf giftige Gehölzarten ist aufgrund der geplanten Spielfläche zu verzichten.

⟨13⟩ 11.3 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichnete Gehölzkulisse ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sowie bei Ausfall standort- und funktionsgerecht zu ersetzen. Im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzter Bäume sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen und sonstige Erdarbeiten grundsätzlich zu vermeiden. Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 2 ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung sowie Stamm- und Kronenschutz zu sichern. Hierbei ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Bei Pflanzungen sind die in der Pflanzliste gemäß der textlichen Festsetzung 11.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

11.4 Begrünung der Freiflächen
Die unversiegelten Flächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Sträuchern (Auswahl s. Pflanzliste 11.2) gärtnerisch zu gestalten.

11.5 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind, bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Treppenausgänge, Oberlichter o.ä.), Wege- und Spielflächen, Fahrradstellplätzen und -anlagen, sonstigen zulässigen Nebenanlagen sowie von Terrassen angrenzender Wohnungen, vollflächig gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Hierzu ist auf der Tiefgaragendecke ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Sträuchern (Auswahl s. Pflanzliste 12.2) anzulegen. Bei Bäumen muss ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von 80 cm für den Wurzelbereich vorgenommen werden. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.6 Dachbegrünung
Flachdächer sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik 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 Dachfläche 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), Wartungswegen und Dachterassen sind die Dächer der obersten Geschosse flächig zu begrünen.

11.7 Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen
Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

§12 Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Solaranlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Bruttodachflächen der Gebäude zu mindestens 40 % mit Solarmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

III Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW, § 69 BauO NRW)

§ 1 Dachformen
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

§ 2 Oberstes Nicht-Vollgeschoss
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Bau O NRW und § 31 Abs. 1 BauGB)
Wird über die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinaus ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ausgeführt, muss dieses Geschoss an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Ausnahmsweise darf auf den Rücksprung des obersten Nicht-Vollgeschosses in den Bereichen verzichtet werden, in denen die Außenwand des darunterliegenden Geschosses bereits um mindestens 1,0 m gegenüber der Baugrenze zurückspringt.

§ 3 Werbeanlagen
Für die Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO) gelten folgende Festsetzungen:

Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden.

Werbeanlagen dürfen weder Traufen noch Gesimse überschreiten. Sie müssen sich in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Flächenhafte Werbeanlagen über 1,00 m^2 Größe, an Fassaden, vor Fassaden und an Schaufenstern sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe aus mehreren Teilen der bestehenden Werbefläche 2,00 m^2 nicht überschreitet. Blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 4 Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen
Als Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) die Bereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur straßenzugewandten Gebäudeseite und zwischen den Gebäuden von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur seitlichen Verlängerung der nächstgelegenen straßenzugewandten Gebäudeseite definiert. Mindestens 60% dieser definierten Fläche sind zu begrünen. Eine oberflächige Versiegelung ist bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegung zum Eingang, Fahrradstellplätze, Tiefgarageneinfahrten) und der Terrassenflächen unzulässig. Das Anlegen von Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) ist nicht zulässig.

§ 5 Einfriedungen
Einfriedungen von Gebäuden und Grundstücken, die zu öffentlichen Verkehrswegen orientiert sind, sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Innenliegende Zäune, die die festgesetzte Höhe der Hecke nicht überragen, sowie außenliegende Mauern bis zu 50 cm Höhe sind zulässig. Die Heckenpflanzungen sind vorwiegend als Form- bzw. Schnitthecke aus Laubgehölzen auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Hecken sind in einer Reihe mit 3 Pflanzen / lfd. Meter zu pflanzen. Die Höhe muss zwischen 0,8 m und 1,0 m gehalten werden. Als geeignete Arten werden Sträucher vorgeschlagen, die sich als Form- oder Schnitthecke eignen.

Pflanzliste: Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestqualität
Sträucher – mindestens 1x verpflanzt, ohne Ballen

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	–	Hartriegel

§ 6 Müllbehälter
Die eingehausten Müllbehälter auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsaustellfläche für überdachte und / oder eingehauste Müllbehälter" mit der Kennzeichnung GMÜ sind unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder durch Heckenpflanzungen dauerhaft einzugrünen.

IV Hinweise für den gesamten Planbereich

1 Angleichung von Geländehöhen
Außerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage ist eine Angleichung der Geländehöhen auf das Niveau des Tiefgaragendachaufbaus und im Bereich der angrenzenden Grundstücke bzw. Straßen auf deren Geländehöhen zulässig.

2 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.

3 Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung sind abzusuchen. Die Verdachtspunkte 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 5618 und 23 wurden bereits bearbeitet.

Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die angegebene/n Maßnahme/n zur Kampfmittelbeseitigung sind rechtzeitig vor Baubeginn, telefonisch oder per E-Mail (kampfmittel@stadtdo.de) mit dem Ordnungsamt - Abteilung für allgemeine Sicherheits- und Ordnungsangelegenheiten - Kampfmittelbeseitigung abzustimmen.

Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund - Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25219, -25955) - oder die Polizei zu verständigen.

4 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (denkmalbehoerde@stadtdo.de) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750, Fax 02761 - 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG 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).

5 Altlasten
Nach vorliegenden Untersuchungen (Wessling GmbH vom 20.11.2018) sind im gesamten Geltungsbereich des In O 244 künstliche Auffüllungen vorhanden. Die Auffüllungen setzen sich aus umgelagertem Bodenmaterial mit z. T. hohen Anteilen an Fremdmaterialien (Bauschutt, Schlacke) zusammen. Aus Vorsorgegründen ist daher der gesamte B-Plan-Bereich mit der Signatur für Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kenntlich gemacht.

Bei den nicht überbaubaren Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenauftrag bzw. –austausch) sicherzustellen, dass der Boden im Horizont bis zu einer Tiefe von 50 cm unter künftiger GOK die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung aufweist. Bei ausgewiesenen Kinderspielflächen sind die Vorsorgewerte bis zu einer Tiefe von 1 Meter unter künftiger GOK einzuhalten. Alternativ ist in einer Tiefe von 50 cm ein Geotextil (GRK 3) als Signal- und Trennschicht einzubauen. Im Bereich der schützenswerten Bäume ist durch geeignete Maßnahmen ein Kontakt von Kindern mit dem Material der Auffüllung auszuschließen. Die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen ist von einem Altlastensachverständigen dokumentieren zu lassen.

6 Erdarbeiten, Bodenauffüllung und Ökologische Baubegleitung
Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für Altlasten oder 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. In einem solchen Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern.

Für notwendige Verfüll- und Bodenaustauschmaßnahmen oder Geländemodellierungen ist natürliches unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen zu sein hat. Über die Qualität des hierfür vorgesehenen Materials ist ein Nachweis (chemische Analyse) beizubringen und dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde - vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

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.

Für die Gewährleistung der Umsetzung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes auf der Umsetzungsebene ist die Entwicklung des Baugebietes durch eine fachlich versierte Person zu begleiten. Der genaue Ablauf der ökologischen Baubegleitung erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn und während der Bauarbeiten.
Die ökologische Baubegleitung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7 Bauzeitenregelung
Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvögel (März bis September) zu erfolgen. Gehölze und Strukturen, die als Brutstandorte geeignet sind, dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Der Gebäudeabriss ist mit einer ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Personal ganzjährig möglich. Im Fall eines Besatzes darf die Rodung bzw. der Abbruch erst nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

8 Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltene 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 insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen / Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie 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.

9 Methanausgasungen
Die Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt.

10 Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstädtliche Regelwerke, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

11 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 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

12 Bauvorsorge Überflutungsschutz
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Einleitung über den städtischen Kanal auf 125 l / s begrenzt. Für Einzelbauvorhaben, die eine versiegelte Grundstücksgröße > 800 m^2 aufweisen, ist eine Überflutungsprüfung gemäß DIN1986 - 100 durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund kann im Bedarfsfall auch bei kleineren zu versiegelnden Grundstücksgrößen eine Überflutungsprüfung einfordern. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig und einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von auf den privaten Grundstücken anfallendem, so genannten Grauwasser, ein ökologisch und ökonomisch sinnvoller Umgang mit der Ressource Wasser ist.

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugänge etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächte sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen, die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird.

Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

13 Löschwasser
Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m^3 / Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Zusätzlich darf der Hydrantenabstand zu jedem Gebäude im Bebauungsplanbereich 200 m nicht überschreiten. Löschwasserentnahmestellen müssen eine Löschwasserentnahme von mindestens 24 m^3 / Stunde über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.

14 Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. In diesem Fall sind durch einen Gutachter Maßnahmen zu entwickeln, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Des Weiteren sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung zu berücksichtigen, wie z. B. eine Bauzeitenregelung. Notwendige Gehölzentnahmen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. bzw. 29.2 des Jahres gestattet. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. Falls bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen registriert werden, sind diese nach den Vorgaben des LANUV innerhalb des Plangebietes zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

15 Lichtimmissionen
Im Sinne des Insektenschutzes sollten moderne LED-Leuchtmittel verwendet werden, da diese eine geringere Anlockwirkung haben. Diese sollten für Wegebeleuchtung verwendet werden. Eine zusätzliche bedarfsgerechte Steuerung kann Energie- und Lichtverschmutzung verringern.

16 Weitere Festsetzungen zur Gestalt und Grünordnung
Die architektonische Qualität und weitere gestalterische Punkte, wie beispielsweise Vorgaben zu Standorten und Ausgestaltung oder Einhausung von Müllbehälter-Abstellplätzen werden in einem Gestaltungskonzept beschrieben und dargestellt. Das Gestaltungskonzept wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Angaben zu Art und Umfang der Bepflanzung, zu deren Pflege und Erhalt, der Einfriedung sowie zur Möblierung mit Kinderspielgeräten (Nutzung als Kinderspielfläche) werden ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag geregelt

V Nachrichtliche Übernahmen

Naturdenkmal: Am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich das Naturdenkmal OV174, eine Hängebuche. Diese wird nachrichtlich übernommen.

VI Gutachten und sonstige Anlagen

Folgende Gutachten wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt:

- dk Teamplan GmbH, Überflutungsnachweis, Gartenstadt Max-Eyth-Straße Dortmund, Bonn, 06.12.2022
- dk Teamplan GmbH, Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen, Projekt: Bebauungsplan In O 244 – Max-Eyth-Straße, Bonn, 23.07.2021
- Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II), Bauvorhaben an der Max-Eyth-Straße in Dortmund, Bochum, 21.07.2021
- Lindschulte; KORE GmbH, Energiekonzept, Dortmund Gartenstadt, Max-Eyth-Str. 2, Nordhorn, 22.08.2023
- Peutz Consult GmbH; DAkkS-Deutsche Akkreditierungsstelle, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InO 244 an der Max-Eyth-Straße 2 / Stadtrat-Cremer-Allee in Dortmund, Düsseldorf / Dortmund 22.04.2024
- Peutz Consult GmbH; DAkkS-Deutsche Akkreditierungsstelle, Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan InO 244 an der Max-Eyth-Straße 2 / Stadtrat-Cremer-Allee in 44144 Dortmund, Düsseldorf / Dortmund 22.04.2024
- Planersocietät, Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept, Bauvorhaben Max-Eyth-Straße 2, Dortmund, April 2024
- WESSLING GmbH, BV Gartenstadt Dortmund - Grundwasserstände, Bochum, 18.02.2025
- WESSLING GmbH, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 05.08.2022
- WESSLING GmbH, Bodenuntersuchung, Untersuchung der Fläche Dortmund-Gartenstadt, Bochum, 20.11.2018
- WESSLING GmbH, Stellungnahme zum geplanten Bodenaushub BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 24.02.2023
- WESSLING GmbH, Stellungnahme zur Erkundung und Ergebnisdarstellung der Bodenuntersuchungen der schützenswerten Baumstandorte und Kinderspielfläche BV Gartenstadt Dortmund, Bochum, 30.11.2022

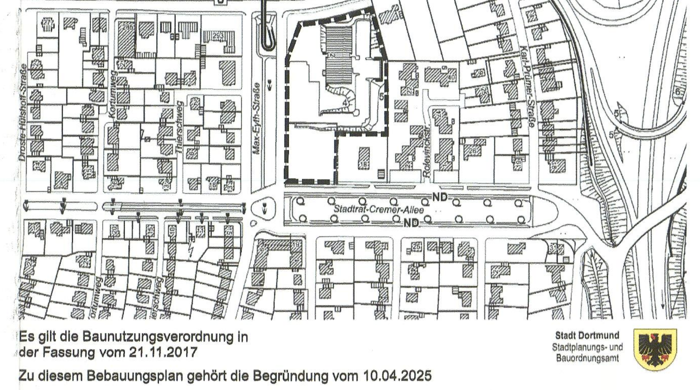
VII Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 231-1)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW.2023)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl: I S. 2542 (FNA 791-1))

Planverfasser:
scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 1 44139 Dortmund

Bebauungsplan InO 244 - Max-Eyth-Straße -
zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans InO 219

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1 : 500	1/1	61/4	10.04.2025



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.04.2025

Zu diesem Bebauungsplan gehört der städtebauliche Vertrag vom ....