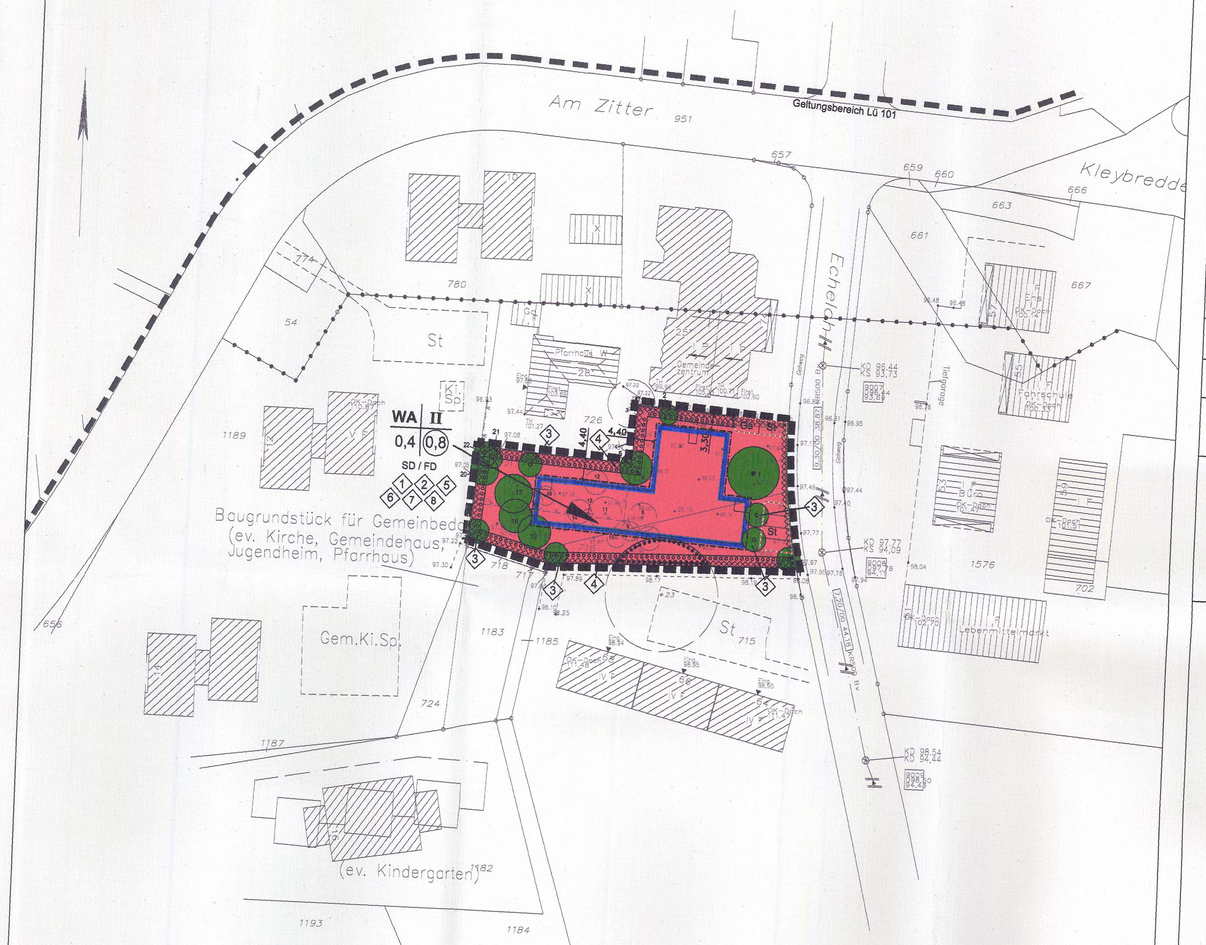
Bebauungsplan Lü 101 Änderung Nr. 4



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 5/08 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 26.8.2008
Dipl. Ing. Wiegen Öff. best. Vermessungsingenieur
öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.04.08 nach § 2 Abs. 1in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / BGBl. III 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) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 im beschleunigten Verfahren aufzustellen und die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr.2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 3.5.08 bis 6.6.08 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 9.6.08
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.9.08 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 mit dem Beschluss des Rates vom 11.9.08 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.11.09
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt Dortmund- Nr. 13 vom 27.3.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 30.3.09
Bereichsleiter

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 sowie §2-§11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,4 – maximale Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8 – maximale Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
II – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der Baumkrone des Ahorns (Baum Nr.23)
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St – Stellplätze
Ga – Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Lü 101 (§9 Abs.7 BauGB)
1 – Textliche Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen
(§9 Abs.4 i.V.m. §86 BauO NRW)

SD / FD – Sattel- und Flachdach zulässig

Kennzeichnungen
(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§9 Abs.5 Nr.2 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

5,0 – Bemaßung von Abständen
726 – Flurstücksnummern
Baumbestand mit Nummer (vgl. Baumliste in der Begründung)

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB)

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 u. Abs. 6 BauNVO) und (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

(1) In dem mit der „Ziffer 1" gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Im WA-Gebiet ist das Wohnen für Personen mit besonderem Wohnbedarf – hier Wohnheim für Menschen mit Behinderungen – zulässig.

(2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

(3) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gärtenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausgenommen von den nicht störenden Gewerbebetrieben sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.. 4 BauGB)

2 Stellplätze und Garagen
Im Allgemeinem Wohngebiet sind auf den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen Stellplätze / Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3 Ersatzpflanzungen
Für die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Ersatzpflanzungen sind 6 Bäume aus der Artenliste, die der Begründung beigefügt ist, zulässig. Die 6 zu pflanzenden Hochstämme mit einem Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4 Heckenpflanzungen
Auf der mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke (freiwachsend oder geschnitten) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

5 Dachbegrünung
Bei Ausführung eines Flachdachs ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratschicht als Sedumsprossen-Ansaat vorzunehmen. Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6 Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind für Stellplatzflächen sowie Zu- und Ausfahrten nur Rasenpflaster, Rasengitterstein oder offenporiger Pflasterbelag mit 2 cm Fugenbreite zu verwenden.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

7 Einfriedungen
Bei Verwendung von Zäunen zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes dürfen diese nur maximal 1,00 m hoch sein. Diese sind einseitig von außen durch eine Hecke zu begrünen.

8 Standorte von Abfallbehältern
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufzustellenden Abfallbehälter sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und / oder Kletterpflanzen oder andere Eingrünungsmaßnahmen (Hecken) dauerhaft einzugrünen.

III. Hinweise

(1) 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231-5024292, Fax: 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

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

(4) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.
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.
Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist der Begründung zu entnehmen.
Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.

(5) Zeitliche Bindung zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Stellplatzflächen und der Fertigstellung des geplanten Gebäudes durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Abnahme der Maßnahmen hat durch die Stadt Dortmund unter Veranlassung durch das Umweltamt zu erfolgen.

(6) Kampfmittel
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über bzw. die Polizei einzuschalten.

(7) Methanausgasungen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone 3 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Austritte sehr wahrscheinlich, sodass bei Bauvorhaben die Flächendrainage fester Bestandteil der Ausführungsplanung sein muss.

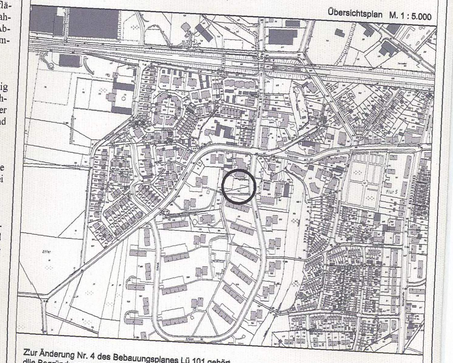
(8) Maßnahmen zur Energieeinsparung
Entsprechend den Ausführungen der Begründung (Punkt 10) ist das Vorhaben als Kfw-60-Energiesparhaus mit einer Solarthermie-Anlage zur Brauchwasserervärmung und Heizungsunterstützung zu realisieren. Die Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Bebauungsplan Lü 101
Änderung Nr. 4

Maßstab	Blatt	Ableilung
1 : 500	1	61/4

Anlagen zum Bebauungsplan
Gutachten:
- Baugrundgutachten, Errichtung eines Wohnheimes in 44149 Dortmund-Kley
  OWS ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Zum Wasserwerk 16, 48268 Greven, 18.12.2007

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 101 gehört die Begründung vom 22.07.2008

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt