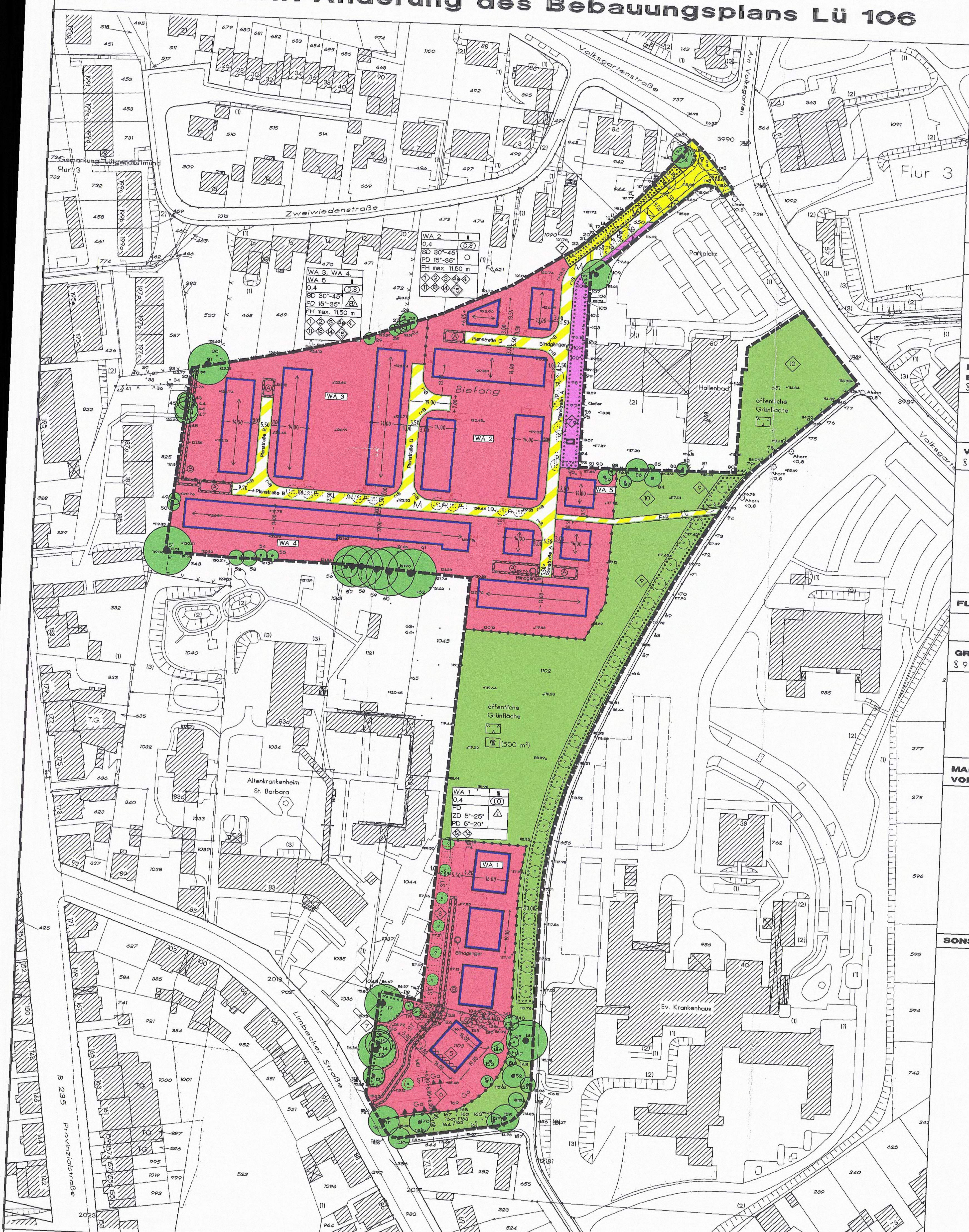
BEBAUUNGSPLAN LÜ 179
– WOHNBEBAUUNG SÜDLICH VOLKSGARTENSTRASSE – zugleich teilw. Änderung des Bebauungsplans Lü 106



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/ BGBl. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- FH – Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse. Der First wird bei geneigten Dächern bestimmt durch die Schnittlinie der Dachflächen.

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

- Baugrenze
- O – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig

BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sportliche Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- M – Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- F+R – Fuss- und Radweg

FLÄCHEN FÜR SCHUTZANLAGEN
- Lärmschutzwand

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz, B = Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
- Zweckbestimmung: Parkanlage

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga – Zweckbestimmung: Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ST – Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- MÜ – Gemeinschaftsmüllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- Textliche Festsetzung
- (A) – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- (B) – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- geschützter Baumbestand
- °7 – Baum-Nummer gemäß Baumliste (Anlage zur Begründung)
- geplanter Baum

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000)

- ⟷ Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- ZD Zeltdach
- FD Flachdach
- 30°-45° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- V – Verkehrsgrün
- Hinweis
- .123,60 – Geländehöhe ü. NN
- °7 – Baum-Nummer (siehe Begründung Pkt. 6 Umweltbelange)
- Blindergängerverdachtspunkte
- P – Parkfläche (öffentlich)

Teil I Textliche Festsetzungen

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
AUSSCHLUSS VON NUTZUNGSARTEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen unter § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen auf den Garagendächern oder Dachflächen errichtet werden.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
MAXIMALE FIRSTHÖHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

⟨1⟩ (1) In den mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximalen Firsthöhenangaben ist die geplante Höhe der Planstraße (Achsmitte), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt, in der jeweiligen Gebäudeachse.

§ 3 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

(1) Für den Planbereich gilt, selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(2) In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sind unselbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche notwendig sind.

§ 4 MINDESTMAßE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

⟨2⟩ (1) Für die mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Baugebiete gilt, dass Baugrundstücke mit Doppelhäusern und Reihenendhäusern eine Mindestbreite von 9,00 Metern aufweisen müssen. Baugrundstücke mit Reihenmittelhäusern (Hausgruppen) müssen eine Mindestbreite von 6,00 Metern aufweisen.

§ 5 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

⟨3⟩ (1) In den mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

§ 6 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

(1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den jeweils dafür aus gewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen sind auch Carports oder Stellplätze zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Volumen von mehr als 30 m³ sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

§ 7 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

⟨4a⟩ (1) In den mit der Ziffer ⟨4a⟩ gekennzeichneten Baugebieten dürfen die Längen der Einzelbaukörper oder Hausgruppen abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 21 Meter nicht überschreiten.

⟨4⟩ (2) In den mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Baugebieten dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer maximalen Höhe von 3,0 Metern die hinteren Baugrenzen um maximal 2,0 Meter überschreiten.

§ 8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zur Einhaltung des Innenlärmpegels

⟨5⟩ (1) Im Bereich des mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Baugebietes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Limbecker Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Innenschallpegel
1. Schlafräume nachts	30 dB (A)
2. Wohnräume	35 dB (A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	35 dB (A)
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,	40 dB (A)
wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen, Kirchen	
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3 Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Nach § 67 BauONW bedürfen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Zu diesem Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend den Vorgaben dieser Festsetzung, der vom Bauherren gegenüber der Bauaufsicht zu erbringen ist. Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Vorkehrungen zum Schutz der Freisitze
(2) Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, sind an der mit der Signatur ◇◇◇◇◇ gekennzeichneten Fassade Freisitze in Form von Balkonen und Terrassen nicht zulässig.

⟨6⟩ (3) Auf der mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der geplanten Freibereiche vor den Immissionen der Limbecker Straße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über vorhandenem Geländeniveau zu errichten. Die Funktion der Lärmschutzwand kann durch aneinandergebaute Garagen übernommen werden.

§ 9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
(1) Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

§ 10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Einzelbäumen/ Gehölzstreifen
(1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das derzeitige Bodenniveau im Kronenbereich ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

⟨7⟩ (2) In den mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Flächen sind abgängige Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Einzelbäumen/ Gehölzstreifen
⟨7a⟩ (3) Innerhalb der mit Ziffer ⟨7a⟩ im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind abgängige Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes sind zur Schaffung eines Gehölzstreifens innerhalb der mit Ziffer ⟨7a⟩ gekennzeichneten Fläche zusätzlich mindestens 6 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Neupflanzungen sind vorrangig heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist eine 5,0 Meter breite Teilfläche westlich des Hallenbades zur Schaffung einer Zufahrt.

Baumpflanzungen innerhalb der Straße
(4) Innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsflächen sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung den Stellplätzen zugeordnet mindestens 14 Laubbäume, I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindest-umfang 18 – 20 cm gemessen in 1 Meter Höhe, in offenen Baumscheiben zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 6 Quadratmeter großen Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Baumpflanzungen innerhalb der privaten Stellplatzanlage
⟨8⟩ (5) Innerhalb der mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Stellplatzanlage sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung der Stellplätze Laubbäume, I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm gemessen in 1 Meter Höhe, in offenen Baumscheiben entsprechend der festgesetzten Standorte zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

Pflanzung von Einzelbäumen / Baumersatz
⟨9⟩ (6) Innerhalb des mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichnete Bereiches am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche sind als Pflanzgebot 25 Ersatzbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Laubbaumarten der Pflanzenauswahlliste (siehe Anlage der Begründung), I. Ordnung, hochstämmig, Stammmindestumfang 20-25 cm gemessen in 1 Meter Höhe, zu verwenden.

§ 11 FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Mulden für die Entwässerung unterirdisch zu führen.

§ 12 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(A) (1) Die Versorgungsträger und die Anlieger haben das Recht die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(B) (2) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) hat das Recht die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

⟨10⟩ (3) In der mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche können Mulden-Rigolen und/oder Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zur Versickerung bzw. Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser angelegt werden.

§ 13 FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers
⟨11⟩ (1) Für die mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten Baugebiete gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche, der Fuß- und Radwege und der privaten versiegelten Flächen über einen herzustellenden Regenwasserkanal in Richtung der herzustellenden Retentionsanlage abzuleiten ist. Die Retentionsfläche ist naturnah in Erdbauweise auszuführen, mit Landschaftsrasen einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Von dort ist das Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Teilversickerung zu bringen und von dort mittels eines herzustellenden Regenwasserkanals gedrosselt in den Katzbach einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlage ist 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 für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten sowie die Ausführungsplanung können beim Tiefbauamt eingesehen 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.

⟨12⟩ (2) Für das mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichnete Baugebiet gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen zusammen mit dem Schmutzwasser über einen privaten Stauraumkanal in den Mischwasserkanal der Limbecker Straße mit einer Drosselmenge von 10 Litern pro Sekunde zu beseitigen ist. Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers im Überflutungsfall ist die Zufahrt zur Stellplatzanlage mit seitlichen Randsteinen zu versehen. Ein Überflutungsnachweis ist gemäß DIN EN 1986-100 zu erbringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

Teil II Gestalterische Festsetzungen

§ 14 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

(1) Doppelhäuser / Hausgruppen
⟨13⟩ Für die mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Baugebiete gilt, dass aneinander gebaute Gebäude mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe, Firstrichtung und mit gleichen Dachüberständen zu versehen sind.

(2) Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen
⟨14⟩ In den mit der Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Gebieten sind zur Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen, ausgenommen der Zufahrten und Vorgärten, und an öffentlichen Grünflächen Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu pflanzen. Es sind folgende Arten z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. Zur Sicherheit sind innenliegende (straßenabgewandt hinter der zu pflanzenden Hecke) Zäune mit einer von maximal 1,20 m zulässig.

Für den gesamten Planbereich gilt:
(3) Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Firsthöhe angerechnet.

(4) Dachaufbauten / Dachgauben
Dachaufbauten und Dachgauben sind bei Gebäuden mit
a) einem Vollgeschoss zulässig;
b) zwei Vollgeschossen nur zulässig, sofern das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss nachgewiesen wird;
c) mehr als zwei Vollgeschossen und im dritten Geschoss über der Geländeoberfläche unzulässig.

Teil III Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche, so dass bei Bodeneingriffen verstärkt mit der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen ist. 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.

(2) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 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 Bau-leitung – und Diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.Für die Pflanzenverwendung gilt, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten – und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 919 (Pflege), 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.

(6) Kampfmittel (Blindgängereinschlagstelle)
In der mit dem Symbol O gekennzeichneten Fläche ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutete Blindgängereinschlagstelle lokalisiert worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst muss vor Beginn der Erdarbeiten diese Einschlagstelle konkret untersuchen und gegebenenfalls vorgefundene Blindgänger entfernen. Der Antrag zur Untersuchung sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231/50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.

(7) Methanausgasung
Der Planbereich liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 3. Methangasaustritte sind damit sehr wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt. Die Einrichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. ist wegen der tiefgreifenden Bodenaufschlüsse und der möglichen Schaffung von Gaswegsamkeiten im gesamten Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Umweltamt bzw. den Bergbehörden abzustimmen. In den bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist aus Vorsorgegründen eine Auflage in die jeweilige Genehmigung aufzunehmen, dass die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen sind.

(8) Klimaschutz
Gemäß Definition zum Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist für Einfamilienhäuser bis zum 31.06.2010 der "KfW- Effizienzhaus 85"- Standard einzuhalten. Für Mehrfamilienhäuser ist der "KfW-Effizienzhaus 70"- Standard einzuhalten.

(9) Hinweis zu § 51a LWG NW
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

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

⟨15⟩ (10) Private PKW-Stellplätze
Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude ein Stellplatz, 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.

(11) 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 eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 06/09 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25.1.2010

Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 15.11.2006 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2141, 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 Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB wurde in der Zeit vom 08.01.2007 bis 22.01.2007 durchgeführt

Dortmund, den ....

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen.

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den ....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf Lü 179 – Wohbebauung südlich Volksgartenstraße – 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 26.11.09 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB sowie 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 den Bebauungsplan Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 2. Feb. 2010

Stadtdirektor ~~Oberbürgermeister~~ — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Lü 179 – Wohbebauung südlich Volksgartenstraße – mit dem Beschluss des Rates vom 26.11.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 2. Feb. 2010

Stadtdirektor ~~Oberbürgermeister~~

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen", Amtsblatt der Stadt Nr. 51/52 vom 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 179 – Wohnbebauung südlich Volksgartenstraße – als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 08.02.2010

Bereichsleiter

PLANUNG

Bau-Prisma
Plan- und Ingenieurgesellschaft mbH
Kuopiostraße 40
44577 Castrop-Rauxel

02305/ 920 847 – 0
r.daniel@bau-prisma.de

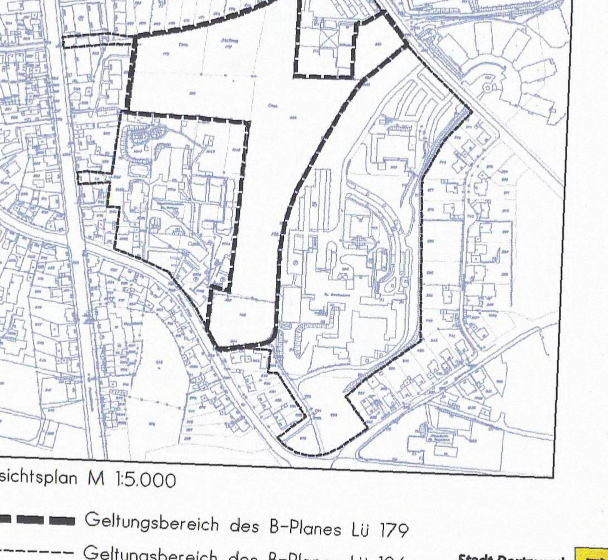
BEBAUUNGSPLAN LÜ 179 –WOHNBEBAUUNG SÜDLICH VOLKSGARTENSTRASSE–
ZUGL. TEILWEISE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN LÜ 106

Maßstab	Blatt	Unterlage
M 1:1.000	1	61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 28.09.2009.

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Bodengutachten, Ingenieurbüro Borchert + Lange, Essen, Januar 2007
- Entwässerungskonzept, Dipl.-Ing. W. Hördemann GmbH, Castrop-Rauxel, Februar 2009
- Lärmschutzgutachten, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, Februar 2009
- Energiekonzept, Gertec GmbH, Essen, Januar 2009
- Solarenergetische Bewertung, Solarbüro Dr.-Ing. P. Goretzki, Stuttgart, Juni 2008
- Fachbeitrag Umweltbelange, Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, April 2009



Übersichtsplan M 1:5.000

- Geltungsbereich des B-Planes Lü 179
- Geltungsbereich des B-Planes Lü 106

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt