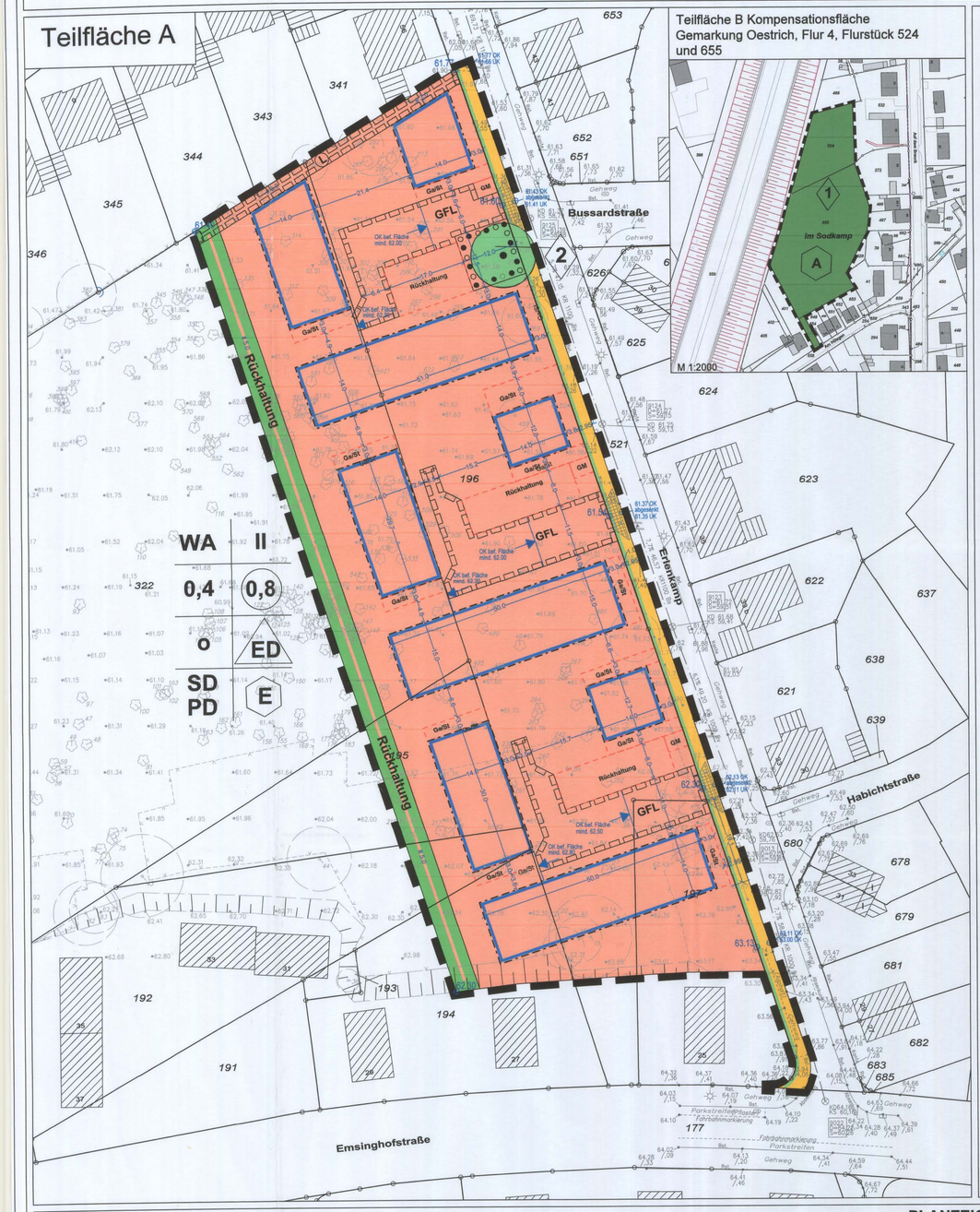
# Bebauungsplan Mg 165 - Westlich Erlenkamp -







## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Teil I:
## Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1 Für das nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Anzahl der Wohneinheiten**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

**Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Für Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen den überbauten Grundstücks- und Erschließungsflächen (Vorgartenbereiche).

**3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die rückwärtige Baugrenze bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Garagen und Carports überschritten werden. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten soweit nicht gesondert festgesetzt.

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen (z. B. Gartenlauben und Geräteschuppen) in den Vorgärten nicht zulässig. An der Grenze zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen außerhalb von Vorgärten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

**4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz**

4.1 **Reduzierung des Versiegelungsgrades**
Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

4.2 **Dezentrale Versickerung**
In der im Plan grafisch festgesetzten Fläche zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist das auf den Dachflächen der jeweiligen Grundstücke anfallende Niederschlagswasser in einer offenen Mulde zu versickern. Es ist zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern, dass bei einem Starkregenereignis das Niederschlagswasser über die Schulter in den westlich angrenzenden Feuchtbereich überlaufen kann.
Der Übergang mit Höhenversprung zum westlich angrenzenden Feuchtbereich ist mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten (z. B. Natursteinmauer als Trockenmauer oder Gabione).
Innerhalb dieser Fläche ist die Anpflanzung einer Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und höchstens 2,00 m durchzuführen.
Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, wie z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster.
Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen.
Die Hecke ist als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Es sind nur innenliegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen.

4.3 **Ausgleichsflächen / Anlage standortgerechter Wälder**
(Externe Fläche: )
Die mit Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche und als Wald festgesetzte Kompensationsfläche, Gemarkung Oestrich, Flur 4, Flurstücke 524 und 655, ist in einer Größe von ca. 1 ha mit standortheimischen Waldbäumen und Sträuchern in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans flächig zu bepflanzen. Es ist ausschließlich Forstware aus geeigneten Herkünften nach dem Gesetz über forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgesetz FoVG) zu verwenden. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind erhebliche Gehölzausfälle zu ersetzen.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**

5.1 Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv 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 (fallweise, entsprechend Entwässerungskonzept).
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche 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) sind die Dächer flächig zu begrünen.

5.2 Erhaltung Einzelbaum
Die in der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche vorhandene Kastanie ist dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelbereich ist bei Baumaßnahmen zu schützen. Die Pflanzfläche ist mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Um Schäden zu vermeiden, ist die Pflanzfläche mit einem Hochbord einzufassen oder es sind anderweitige bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Stamm und Baumscheibe vorzusehen.

**6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Minderung von Verkehrslärm zu treffen.

Die baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

| Raumart | Mittelungspegel |
|---|---|
| Schlafräume nachts in allgemeinen Wohngebieten | 30 dB(A) |
| Wohnräume tagsüber in allgemeinen Wohngebieten | 35 dB(A) |
| Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | |
| - Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | 40 dB(A) |
| - Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) |
| - Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden | 50 dB(A) |

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und/oder Baukörperanordnung eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an Fenstern, Außentüren, Dachflächen, Wänden, Doppelfassaden und verglasten Vorbauten (entsprechend VDI-Richtlinie 2719) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass die oben genannten Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Bei Schlafräumen dürfen die oben genannten Innenschallpegel bei teilweise geöffnetem Fenster nicht überschritten werden. Bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) für Schlafräume von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

## Teil II:
## Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NW

**7. Gestalterische Festsetzungen**

7.1 **Doppelhäuser**
Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind in einer gemeinsamen vorderen Baufluch, mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Wand- und Traufhöhe zu errichten. Die Dacheindeckung, Dach- / Fassadenfarbe sowie Fassadenmaterial sind bei Doppelhaushälften identisch auszubilden.

7.2 **Dächer**
Für die Hauptbaukörper sind als Dachform ausschließlich geneigte Dächer als Sattel- (SD) oder Pultdächer (PD) zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

7.3 **Dachgestaltung**
Als Dacheindeckung von Satteldächern und deren Dachaufbauten sind nur unglasierte Tonziegel in roter Tönung zulässig. An den Längsseiten der Dächer sind je Hauseinheit Dachaufbauten, -gauben sowie Dachflächenfenster in einem Ausmaß von höchstens 50 % der jeweiligen Traufläange zulässig.

7.4 **Fassaden**
Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich als helle Putzfassade auszuführen. Andersartige Fassadenmaterialien sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.
Glasbausteine sowie farbiges Fensterglas sind in den von der Verkehrsfläche sichtbaren Wänden unzulässig. Farbige Glasbausteine sind allseitig unzulässig.

7.5 **Fenster und Außentüren**
Bei Doppelhaushälften sind gleiche Fensterformate und -farben vorzusehen. Untergeordnete Wandöffnungen sind zulässig, wenn sie die Hauptgliederung der Fassaden nicht beeinträchtigen. Von außen angebrachte Rolladenkästen sind nicht zulässig.

7.6 **Garagen und Carports**
Aneinander gebaute Garagen und Carports sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufluch zur erschließenden Verkehrsfläche und mit gleicher Dachform und -neigung zu errichten.

7.7 **Einfriedungen**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m bis max. 2,00 m Höhe, in Vorgärten von max. 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Es sollen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden, wie z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,50 m betragen. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind nur innenliegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Garagen- bzw. Carportwände, die mit einem Mindestabstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind z. B. Efeu (Hedera helix) oder Wilder Wein (Parthenocissus i. S.) zu verwenden. Die dafür vorgesehenen Pflanzflächen sind außerdem mit heimischen, standortgerechten mittelgroßen Sträuchern, z. B. Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) oder Hundsrose (Rosa canina) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m und einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

7.8 **Müllbehälter**
Standplätze von Gemeinschaftsabfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung, eine massive Holzkonstruktion oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

7.9 **Nicht überbaute Flächen**
Vorgartenflächen und unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Standplätze für Müllbehälter. Steingärten sind unzulässig.

## Teil III:
## Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. **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.

2. **Artenschutz**
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Minimierungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie z.B. eine Bauzeitenregelung und die Minimierung des Baulärms.
Notwendige Gehölzentnahmen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. des Jahres gestattet. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

3. **Ausführungsgrundsätze**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

4. **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.

5. **Private PKW-Stellplätze**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden.
Beim Bau einer Einliegerwohnung erhöht sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf drei.

6. **Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet.
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat für die Teilfläche A ergeben, dass keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt wurden. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat für die Teilfläche B (Kompensationsfläche) ergeben, dass dort Stellungsbereiche und ein Bombenabwurfgebiet und vereinzelter Artilleriebeschuss erkennbar sind. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- systematische Oberflächendetektion im Bereich des Artilleriebeschusses und Stellungsbereiche
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich des Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Weist der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten aller Flächen eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg über die Abteilung 32/1 der Stadt Dortmund bzw. die Polizei zu verständigen.

7. **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 von tierischen oder pflanzlichen Leben sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel.0231/50 24292, Fax 0231/50 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.

8. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
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. In solch einem Fall können die zuständigen Behörden weitergehende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde-60/3-3- vorab zu informieren.

9. **Methanausgasungen**
Die Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten.

10. **Dachgegrünung und Photovoltaik**
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15o sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und die Fläche unterhalb der PV- Elemente zu begrünen.

11. **Anbauverbotszone der BAB 45**
Aus Unterhaltungsgründen ist zwischen der Straßeneigentumsgrenze zur BAB 45 und der ersten Pflanzenreihe der externen Kompensationsfläche B, Gemarkung Oestrich, Flur 4, Flurstück 524 und 655 ein Abstand von ca. 4 m als Unterhaltungsstreifen freizuhalten. Sofern die Fläche durch eine Zaunanlage geschützt werden muss, kann der frei zugängliche Unterhaltungsstreifen auf 3 m verringert werden.

12. **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

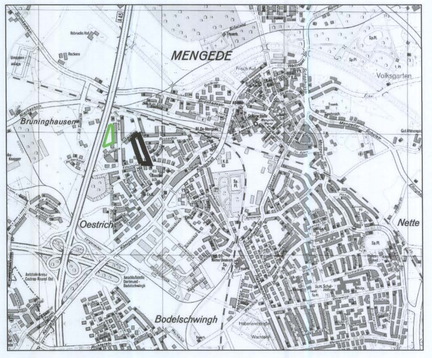
13. **Verwendete Gutachten und Fachplanungen**
1. Geräuschimmissions - Untersuchung Vogelsiedlung in Dortmund Mengede, Ingenieurbüro für technische Akustik (ITAB), Dortmund August 2005;
2. Geräuschimmissions-Berechnungen mit aktualisierter Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke und aktuellen Verkehrszahlen, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Juni 2012;
3. Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Rahmen des Bebauungsplanes MG 165 – westlich Erlenkamp in 44357 Dortmund, Ingenieurbüro für technische Akustik (ITAB) Dortmund, März 2019;
4. Grundwasserverhältnisse - Bauvorhaben Vogelsiedlung in Dortmund, Dr. Friedhelm Albrecht, Herne April 2003;
5. Gutachten über die Baugrundverhältnisse des Bauvorhabens Erlenkamp (Vogelsiedlung) in Dortmund, Dr. Friedhelm Albrecht, Herne August 2001;
6. Bodenuntersuchungen Kartierung schützenswerter Böden im westlichen Erlenkamp in Dortmund Mengede, agus Bochum Aril 2019;
7. Erweiterte gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Vorhaben; Neubau von Wohngebäuden Erlenkamp zwischen Emsinghofstraße und Schwalbenbrink. Gutachten Im Auftrag der Deutschen Annington, umweltbüro essen, Februar 2013;
8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung MG 165 "westlich Erlenkamp" der Stadt Dortmund Dortmund Oestrich, umweltbüro essen, Juli 2017;
9. Erschließungskonzeption Bebauungsplan „Mg 165 - Erlenkamp" in Dortmund Mengede (Teilbereich des Bebauungsplanes Mg 160 Vogelsiedlung), Kaiser Ingenieure, Stand 18.12.2014;

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW. GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218 b).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
5. Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
6. §§ 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. 2020 S. 96).

Bebauungsplan Mg 165
- Westlich Erlenkamp -

| Maßstab | Blatt | Abteilung | Datum |
|---|---|---|---|
| 1:500 | 1 von 1 | 61/4 | 15.07.2021 |




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA – Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
**Zahl der Vollgeschosse**
II – als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o – offene Bauweise
ED – nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Wald

**Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**
Ga – Garagen
St – Stellplätze
GM – Gemeinschaftsmüllstandorte
Rückhaltung – Rückhaltefläche für Niederschlagswasser

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL – Gehrecht zugunsten der Anlieger, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
L – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers Gemarkung Oestrich, Flur 3, Flurstück 322
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**
62.30 – Angabe Geländehöhen bzw. Höhe private Verkehrsfläche in Metern über NHN (NHN = Normalhöhennull)
62.13 OK abgesetzt / 62.11 UK – Ausbauhöhen Vorderkante Gehweg mit Angabe Oberkante (OK) und Unterkante (UK) Rundbordsteine in Metern über NHN

**Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung NW § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Landesbauordnung NW in der Fassung vom 21.07.2018 GV NW S. 241**
E – Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 172 Abs. 1 BauGB)
A – Ausgleichsflächen, die den mit (E) gekennzeichneten Eingriffsflächen zugeordnet werden

SD – Satteldach
PD – Pultdach

**Sonstige Darstellung**
Gehwegüberfahrt

**Bestandsangaben**
Gebäude
Flurstücksgrenze
623 – Flurstücksnummer

Für die Bearbeitung des Planentwurfes

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulentplanung mbH
Hallostraße 30 · 45147 Essen · mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 9-0 · Telefax: 02 01 / 560 513 9-9 · www.ash-planung.de

Essen, den 12.08.2019

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 10/2012 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur – Dipl.-Ing. Jürgen Wiesen – 0440

Dortmund, 08.12.2023

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, 21.12.2023

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 1999, S. 516, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan MG 165 - westlich Erlenkamp mit dem Beschluss des Rates vom 13.9.2023 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, 21.12.2023

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 3 vom 19.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan MG 165 - westliche Erlenkamp als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, 24.01.2024

Bereichsleiter

STADTPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT DORTMUND

Für die Bearbeitung des Planentwurfes

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulentplanung mbH

**Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung mit Umweltbericht vom 15.07.2021**
**Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990**