1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Ⓐ Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

Ⓑ Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit Ⓑ bezeichneten Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

Ⓒ Die Dortmunder Energie- und WasserversorgungsGmbH hat das Recht, die mit Ⓒ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

Ⓓ Die jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zu belasten.

Ⓔ Die jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit Ⓔ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Ⓕ Die RWE Net haben das Recht, die mit Ⓕ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (oberirdisch).

Ⓖ Die RWE Net haben das Recht, die mit Ⓖ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

Ⓗ Die Deutsche Bundespost - Telekom - hat das Recht, die mit Ⓗ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

§ 2 **Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (nach § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

Ver - und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind lediglich die vorhandenen Hochspannungsleitungen.

§ 3 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs der Wittbräucker Straße (B234) und der Berghofer Straße (B 236) 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	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 Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (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.
Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.
Balkone, Loggien und Freisitze auf der dem Schall zugewandten Seite sind nicht zulässig. Der Ausschluss von Balkonen, Loggien und Freisitzen auf der lärmzugewandten Seite gilt im Einzelfall nicht, wenn für das konkrete Vorhaben der Nachweis erbracht wird, dass die für WA-Gebiete gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 in den Freibereichen nur um max. 2 dB(A) überschritten werden.

§ 4 **Beschränkung der Anzahl von Wohnungseinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

⟨1⟩ In den mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die zweite Wohneinheit darf eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten und ist als Einliegerwohnung im Dachgeschoss unterzubringen.

§ 5 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO, Festsetzen von maximalen Traufhöhen)**

Für die Baugebiete wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, die sich auf die Gradiente (Straßenhöhe) der jeweiligen Straße bezieht. Die zugrundezulegende Straßenhöhe ist für das jeweilige Gebäude auf die Mitte der straßenzugewandten Fassade zu beziehen.

§ 6 **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)**

Für die folgenden Festsetzungen gilt einheitlich, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen gelten die Inhalte der unter Pkt. 7 in den Hinweisen aufgeführten Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der Pflanzenauswahl sind die Vorgaben der Pflanzenauswahlliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan verbindlich.

⟨2⟩ Innerhalb der mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Flächen östlich der Huntestraße ist zur Ergänzung der vorhandenen und zu schützenden Gehölzbestände im Übergang zur Landschaft eine mindestens 10 m tiefe (breite) Strauchhecke entlang der östlichen Gartengrenze zu pflanzen.

⟨3⟩ Innerhalb der mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten neuen Wohngebiete sind die Gartengrenzen im Übergang zur Landschaft und zur bestehenden Nachbarbebauung hin durch mindestens 1 m hohe und 0,5 m breite Laubholz-Schnitthecken einzufassen.

⟨4⟩ Innerhalb der mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten neuen Wohnbauflächen sind die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Gartengrenzen durch mindestens 1 m hohe und 0,5 m breite Laubholz-Schnitthecken einzufassen.

⟨5⟩ Die mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Natursteinmauern entlang der Grundstücke „Schwerter Straße" Nr. 390, Nr. 390a und Nr. 390b sowie Nr. 384 sind als Mauerbauwerk incl. krautigem Bewuchs zu erhalten, dauerhaft zu schützen und unter Beibehaltung der schutzwürdigen Mauerfugenvegetation zu pflegen. Zum Schutz dieser lichthungrigen Arten sind Gehölzaufwuchs innerhalb der Mauer und Kletterpflanzen zu beseitigen. Ein Verputzen der Mauer ist zugunsten der genannten Schutzziele unzulässig.

⟨6⟩ Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte und mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichnete Kopfweiden-Baumreihe südlich der Huntestraße ist zu erhalten. Die Bodenfläche ist durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Sträucher zu begrünen. Die Kopfbäume sind im dreijährigen Rhythmus fachgerecht zu entasten. Das Astwerk ist abzufahren.

Die im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Solitärbäume, Baumreihen und –gruppen sowie Hecken sind aus Gründen der Ortsbildpflege und des Naturschutzes dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 7 **Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit A1 bis A3 festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit E1 bis E3 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet. Die genauen Abgrenzungen der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen untereinander und die Zuordnungen zueinander sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Für die folgenden Festsetzungen gilt einheitlich, dass die Ausgleichsflächen und deren Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen gelten die Anforderungen der unter Pkt. 7 in den Hinweisen aufgeführten Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der Pflanzenauswahl sind die Vorgaben der Pflanzenauswahlliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan verbindlich.

⟨7⟩ Die mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten und extensiv bewirtschafteten Flächen sind aus Gründen des Biotopverbundes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

⟨8⟩ Der im Plan mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichnete Amphibiendurchlass in der „Kleine Schwerter Straße" ist im Zuge des Straßenausbaus zu erhalten und zu warten.

⟨9⟩ Die im Plan mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichnete Weide östlich der „Berghofer Straße" liegt in einem Quellgebiet und übernimmt eine wichtige Freiflächenfunktion für den Biotopverbund. Um diese Funktionen zu sichern, ist die derzeitige extensive Beweidung (maximal 2 Pferde) zu erhalten und die Fläche ist dauerhaft zu schützen. Die umgebenden Gehölze sind durch Einfriedung vor Beweidung zu schützen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

⟨10⟩ Die im Plan mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Gärten westlich der Kleine Schwerter Straße Nr. 123 a wurden bereits im Bereich eines Quellgebietes in Abstimmung mit der Stadt Dortmund ökologisch aufgewertet. Die Gärten sind samt der Abflussstrecke in Richtung „Nathebachtal", der bestehenden Teiche sowie ihres Gehölzbestandes zu schützen und extensiv zu pflegen.

⟨11⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten Wiesenflächen südlich der Kleine Schwerter Straße Nr. 96 ist zur Ergänzung der bestehenden Kopfweiden-Baumreihe zur landschaftsgerechten Abgrenzung des Siepens eine Pflanzung von Silber-Weiden durchzuführen. Die einzeilige Baumreihe soll einen Stammabstand von ca. 12 m aufweisen. Die Bäume sind im dreijährigen Rhythmus fachgerecht zu entasten. Das Astwerk ist abzufahren.

⟨12⟩ An den im Plan mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten Stellen innerhalb der Straßen sind im Zuge von Ausbaumaßnahmen zugunsten des Biotopverbundes Amphibiendurchlässe zu bauen. Durch flankierende Pflanz- und Erdarbeiten sind die Durchlässe seitlich einzufassen, um eine bestmögliche Führung der Amphibien und Kleinsäuger in Richtung Durchlass zu gewährleisten. Nach Fertigstellung der Durchlässe sind diese dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

⟨13⟩ Die im Plan mit der Ziffer ⟨13⟩ und den Signeten A1 und A2.1 gekennzeichnete Weidefläche südlich der Huntestraße ist gemäß dem im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleichskonzept zu entwickeln. Die Weideflächen sind überwiegend zugunsten einer Grünlandbrache zu extensivieren. Innerhalb der im Fachbeitrag abgegrenzten Teilflächen sind Wildobst-, Kopf-Weiden-, Hecken- und Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.

⟨14⟩ Die im Plan mit der Ziffer ⟨14⟩ und den Signeten A2.2 , A2.3 , A3.1 bis A3.4 gekennzeichnete Wiesenfläche südlich „Sandkopf" ist gemäß dem im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleichskonzept zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zugunsten einer Grünlandbrache zu extensivieren. Innerhalb der im Fachbeitrag abgegrenzten Teilflächen sind Wildobst-Baumreihen zu pflanzen. Der markante Höhenkamm ist gehölzfrei zu halten. Vorhandene Feldgehölze und die Landschaftshecke sind zu erhalten.

⟨15⟩ Die mit der Ziffer ⟨15⟩ und dem Signet A2.4 gekennzeichnete Ackerfläche innerhalb der planexternen Ausgleichsfläche im Freiraum Marsbruch, nördlich der Gevelsbergstraße, ist gemäß dem im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleichskonzept zu entwickeln. Die Ackerfläche ist zugunsten einer Grünlandbrache zu entwickeln. Innerhalb der im Fachbeitrag abgegrenzten Teilflächen sind Wildobst-Baumreihen zu pflanzen. Die vorhandene Baum-Strauchhecke entlang der Gevelsbergstraße ist zu erhalten.

§ 9 **Nachrichtliche Übernahme von naturschutzrechtlichen Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das im rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Süd aufgeführte Naturdenkmal (ND) Nr. 105 (Birne) auf dem Flurstück 1876 an der „Kleine Schwerter Straße Nr. 102 wird im Bebauungsplan mit dem Signet (ND) gekennzeichnet. Es ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 10 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)**

In den geplanten Wohngebieten sind sämtliche private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche zugunsten der Grundwasseranreicherung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten und das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen. Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.

§ 11 **Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**

⟨16⟩ Die mit der Ziffer ⟨16⟩ gekennzeichneten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind zu erhalten, um die künftig zu planenden wasserbaulichen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Regelung des Wasserabflusses sicherzustellen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Quellgebiete innerhalb der privaten Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Geländeabgrabungen und -aufschüttungen, das Legen von Dränagen oder das Lagern von Gartenabfällen und Dung sind im Quellgebiet nicht statthaft.

§ 12 **Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW)**

Doppel- und Reihenhäuser
Aneinander gebaute Häuser sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

Hinweise

⟨1⟩ Zu den im Bereich des Bebauungsplanes befindlichen abgeworfenen Schächten ist zur Beobachtung, Ausgasungssicherung und Nachverfüllung die Zugänglichkeit sicherzustellen. Nutzungen innerhalb der mit der Umgrenzung versehenen Schachtschutzbereiche sind in jedem Einzelfall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 23 in Dortmund abzustimmen.

⟨2⟩ Im Bereich des Verkehrsgrüns sind vereinzelt private Zu- und Ausfahrten zu dem angrenzenden Wohngebiet in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

⟨3⟩ Für die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit dem Symbol xxxxxxxx umgrenzten Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sollte bei jedem Bauvorhaben der jeweilige Grubenfeldeigentümer
- Alte Haase-Bergwerks-VerwaltungsGmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund oder
- E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen beteiligt werden.

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) Grubenbildeinsichtnahme
Bei der Planung von Baumaßnahmen ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 23 in Dortmund (früher: Landesoberbergamt) eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

(2) 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 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. 0231/50 – 2 42 92, Fax. 0231/50 – 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax. 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(3) Niederschlagswasser
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
Niederschlagswässer 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. 95 (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. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

(4) Baumschutz
Soweit durch diesen Bebauungsplan 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) Stellplatzschlüssel
Beim Nachweis der privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern ist ein Stellplatzschlüssel von 1 : 2 zugrunde zu legen. Für den Geschosswohnungsbau gilt ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5.

(6) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Dem Bebauungsplan Ap 130 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung als Begleitplan in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen. Der Fachbeitrag kann im Planungsamt eingesehen werden.

(7) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Es gelten für die Gestaltung und Realisierung der unter §§ 6 / 8 genannten Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung, soweit der Fachbeitrag nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18916, 18320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW sind auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

(8) Zeitliche Bindung für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Kostenerstattung
Die gemäß Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah zum Eingriff herzustellen. Die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Dortmund auf den hierzu planerisch gesicherten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden, soweit sich kein Bauträger findet, auf Grundlage des Bebauungsplanes die jeweiligen Leistungsbescheide über die flächenbezogen ermittelten Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135 a BauGB mit der Baugenehmigung zugestellt. Grundlage hierfür ist die Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a bis c BauGB vom 06.04.1998.

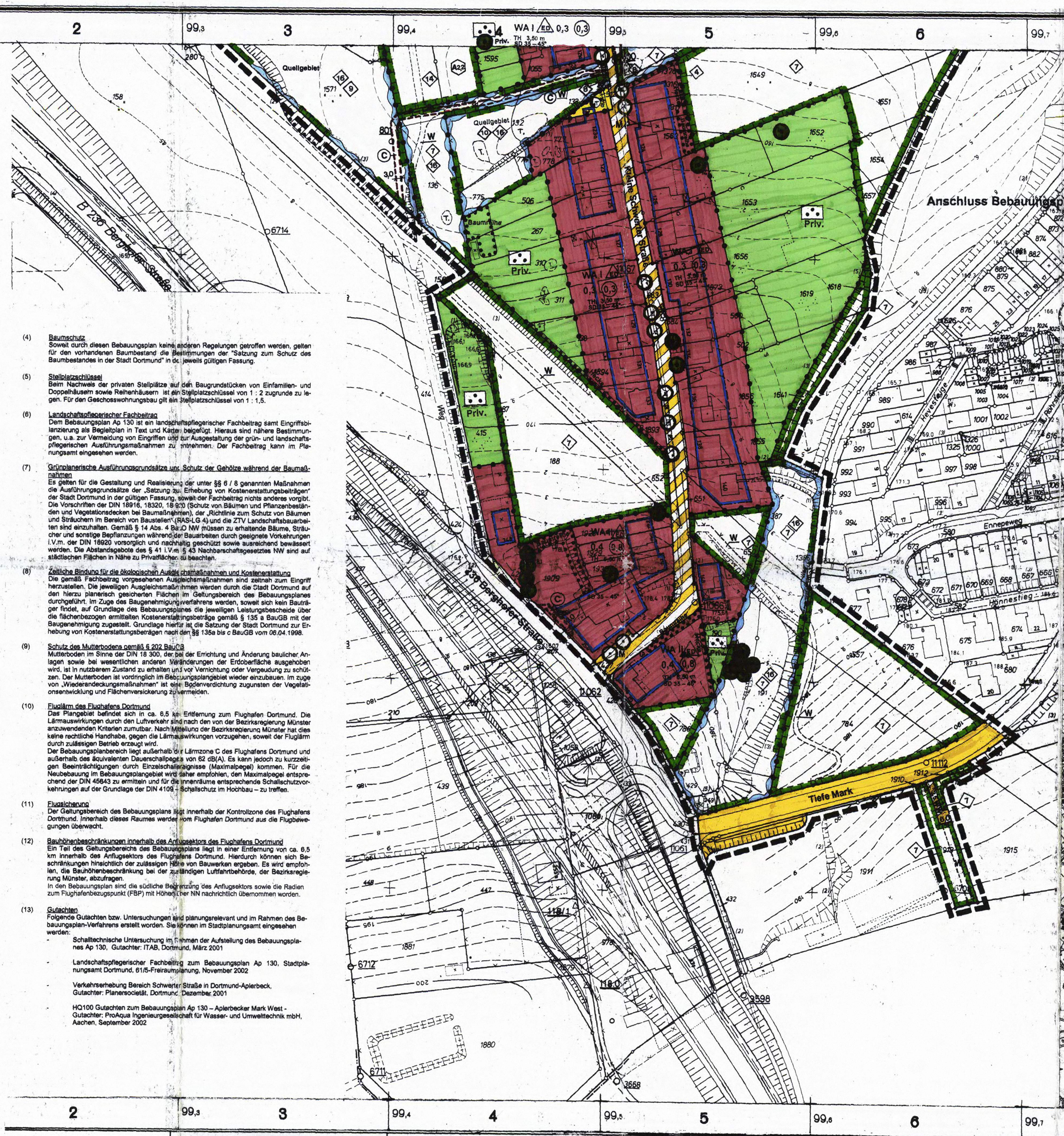
(9) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im zuge von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(10) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Plangebiet befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat dies keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.
Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen. Für die Neubebauung im Bebauungsplangebiet wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.

(11) Flugsicherung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen überwacht.

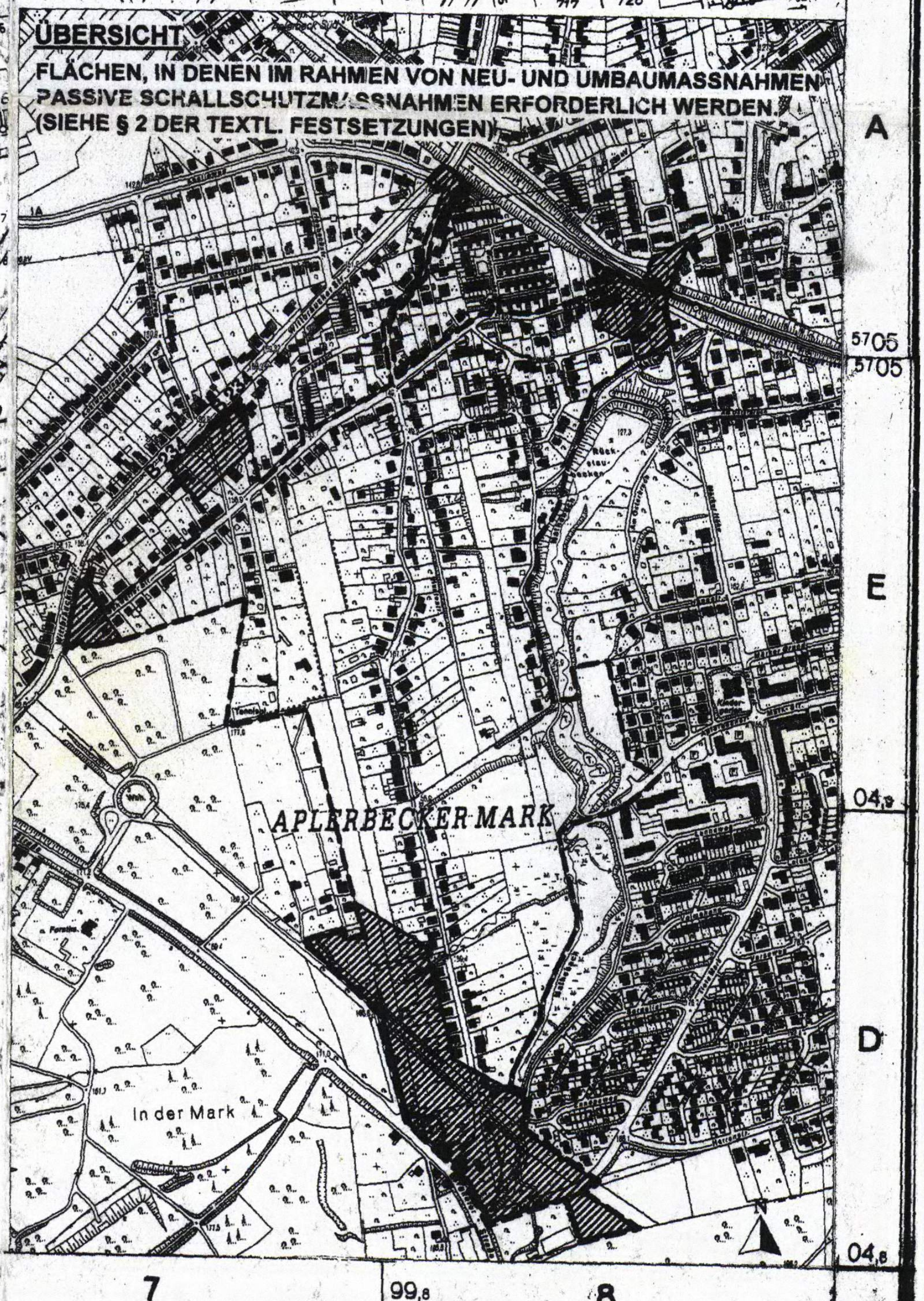
(12) Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund
Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken ergeben. Es wird empfohlen, die Bauhöhenbeschränkung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde, der Bezirksregierung Münster, abzufragen.
In den Bebauungsplan sind die südliche Begrenzung des Anflugsektors sowie die Radien zum Flughafenbezugspunkt (FBP) mit Höhen über NN nachrichtlich übernommen worden.

(13) Gutachten
Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellt worden. Sie können im Stadtplanungsamt eingesehen werden:
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 130, Gutachter: ITAB, Dortmund, März 2001
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ap 130, Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung, November 2002
- Verkehrserhebung Bereich Schwerter Straße in Dortmund-Aplerbeck, Gutachter: Planersocietät, Dortmund, Dezember 2001
- HQ100 Gutachten zum Bebauungsplan Ap 130 – Aplerbecker Mark West - Gutachter: ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH, Aachen, September 2002



ÜBERSICHT

FLÄCHEN, IN DENEN IM RAHMEN VON NEU- UND UMBAUMASSNAHMEN PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH WERDEN. (SIEHE § 2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN)



Der Rat der Stadt hat am 20.11.03 nach § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 10.12.03

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Langemeyer Jan Fech

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 51 vom 19.12.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 130 -Aplerbecker Mark West- in Kraft getreten.

Dortmund, den 22.12.03

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ap 130 -Aplerbecker Mark West- mit dem Beschluss des Rates vom 20.11.03 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 10.12.03

Langemeyer

Oberbürgermeister

Dieses Blatt Nr. 3 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Ap 130 und bildet mit den Blättern 1 und 2 der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 12.12.03

Sierau
Stadtrat

Sierau

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) 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 Bau NVO)

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a Bau NVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
(1,0)	Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
(1,6)	Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
2,6	Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
3,0	Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
4,0	Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III)	Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III–V	Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH	Höchstgenze der Firsthöhe*
TH	Höchstgenze der Traufhöhe Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.* Siehe textliche Festsetzung § 3
OK	Maximale Höhe baulicher Anlagen* Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)
(OK)	Zwingende Höhe baulicher Anlagen* Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)

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

o	Offene Bauweise
△o	Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
△E	Nur Einzelhäuser zulässig
△D	Nur Doppelhäuser zulässig
△H	Nur Hausgruppen zulässig
△ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
△g	Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
	Baugrenze
	Baulinie

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand

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

	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
🟨	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Priv.	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
WW	Wirtschaftsweg
F	Fußweg
R	Radweg
F+R	Fuß- und Radweg
P	Parkfläche (öffentlich)
P	Parkfläche (privat)
	Fußgängerbereich
▼	Einfahrt
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall - und Abwassebeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

🟨	Versorgungsfläche
T	Trafostation
U	Umspannwerk
	Gas
	Abwasser
	Abfall
N	Niederschlagswasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
- anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Darstellung von linearen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie z.B. Hecken und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Darstellung von linearen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen wie z.B. Hecken und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche
Priv.	Private Grünfläche
	Parkanlage
	Gärtnerische Anlage
	Garten
	Friedhof
	Dauerkleingartenanlage
	Sportplatz
	Spielplatz A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene) B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuerspiel- und Bolzplätze
R+W	Rad- und Wanderweg

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

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Sonstige Festsetzungen

Ⓐ	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
==Ⓐ==	wie vor (bei schmalen Flächen)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa	Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GTGa	Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GMü	Gem. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GKSp	Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
	Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile / Grün- und Ausgleichsflächen
①	Zugehörigkeitsziffer für Gemeinschaftseinrichtungen
	Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
⟨1⟩-⟨16⟩	Textliche Festsetzung
	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
A	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07. 03. 95 (GV NW S. 218)

DF	Alle Dachformen, außer Flachdach
FD	Flachdach
⟷	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Mansarddach
PD	Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
z.B. 38	Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO und Garagen

Auframpung

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
V	Verbandsgrünfläche
	Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

– – – –	sonstige Darstellungen werden gestrichelt
⟨1⟩-⟨2⟩	Hinweis
E	Erhaltenswerte Bausubstanz
San	Umgrenzung der Sanierungsgebiete
	Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
ND	Naturdenkmal
⊙	Vorschlag für eine Baumpflanzung
V	Verkehrsgrün
	Elektrische Hochspannungsfreileitung
	Überfahrt
	Amphibiendurchlass
	Natursteinmauer
W	Wanderweg

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Ap 130
in 3 Blättern (Blatt 3)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.10.2003
Maßstab 1 : 1 000
Satzungsplan