1. Auslertigung

Bebauungsplan Ap 217 - Am Rosenplätzchen -

M. 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 02/2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 13.03.2006

Leiter des Katasteramtes

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den .....

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 28.09.2006 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141,GBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Ap 217 aufzustellen.

Dortmund, den 08.08.2006

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 08.06.2006 nach § 10 Abs. 1 BauGB 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 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 08.08.2006

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 28.09.06 beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.06.06 bis 28.06.06 durchgeführt.

Dortmund, den 17.07.2006

Abteilungsleiter

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 217 -Am Rosenplätzchen- mit dem Beschluss des Rates vom 08.06.2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Kö Nr. 27 vom 09.07.06 Bekanntgemacht

Dortmund, den 17.07.2006

Abteilungsleiter

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

Dortmund, den .....

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ap 217 -Am Rosenplätzchen- mit dem Beschluss des Rates vom 08.06.2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 08.08.2006

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

TH 6,25m Höchstgrenze der Traufhöhe über der geplanten Straßenhöhe
Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

FH 10,75m Höchstgrenze der Firsthöhe über der geplanten Straßenhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M Mischverkehrsfläche (Wohnstraße)

P öffentliche Parkfläche

F+R Fuß- und Radweg

(V) Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot (einheimisch)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

Ga/Cp Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes.

Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb einer Überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Baugestalterische Festsetzungen

(§9 Abs.4 i.V.m. §86 BauO NRW)

Hauptfirstrichtung

15°-40° zulässige Dachneigung

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, unter den der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Bemaßung von Abständen/Baugrenzen

vorhandene Bebauung

Flurstücksnummern

vorgeschlagener Stellplatz mit Baum

Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

1 Textliche Festsetzungen

Baumbestand

überplanter Baumbestand

vorgeschlagener Baumstandort

Teil I
Textliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 und 6 BauNVO)

1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
In den mit Ziffer 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind der gem. §4 Abs.2 Nr. 1–3 BauNVO zulässigen Nutzungen (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.
Die gem. §4 Abs.3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2 In den mit Ziffer 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach §4 Abs.3 Nr.1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
Gem. §1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen gem. §4 Abs.3, Nr.2 und 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.

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

3 In den mit Ziffer 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage/Carport (Ga/Cp) zulässig.

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 In den mit Ziffer 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 4 Flächen für Wald
(§9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen gilt grundsätzlich, dass zum vorsorglichen Schutz vor Ablagerungen (Müll, Gartenabfall) ein dauerhafter Zaun (z.B. Stahlgitter) mit einer Höhe von 1,80 m gegenüber den vorhandenen und geplanten Gartenflächen herzustellen ist. Gegenüber der freien Landschaft sind die Flächen zum Schutz vor Wildverbiss mit einem forstwirtschaftlich üblichen Zaun einzufrieden.

5a Auf der mit der Ziffer 5 festgesetzten Fläche ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten. Lediglich gegenüber den Garten- und Ackerflächen sind die Waldflächen zur Herstellung eines Waldmantels in einem ca. 5 m breiten Streifen ausschließlich mit Sträuchern der Waldränder zu bepflanzen.

5b Die mit der Ziffer 5 festgesetzten Flächen für den Waldersatz sind mit Waldgehölzarten flächig zu bepflanzen. Die frei zu schaffenden Waldflächen sind gegenüber den Garten- und Ackerflächen in einem ca. 5 m breiten Streifen ausschließlich mit Sträuchern der Waldränder zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Baumarten nach Maßgabe des Forstamtes aufzuforsten, wobei keine großkronigen Baumarten in Anbetracht der Nähe zum Wohngebiet zu pflanzen sind. Es ist ausschließlich Forstware mit EWG-Norm und aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. §1a und §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §51a Landeswassergesetz NW und §1 Landesbodenschutzgesetz)

6 Reduzierung des Versiegelungsgrades
In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze und Garagenzufahrten mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Im Bereich vorhandener und zu erhaltender Einzelbäume (Gebiet WA 2) dürfen die Flächen im Kronenbereich nicht als Stellplätze genutzt werden.

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

Grundsätzlich gilt: Hinsichtlich der Pflanzqualität, der Maßnahmendurchführung sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten die Bestimmungen der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der Gehölzverwendung und Arten der Pflanzenauswahlliste (als Anlage zur Bebauungsplanbegründung) auszuwählen.

7 Auf der mit der Ziffer 7 festgesetzten Fläche ist eine Waldrast- und Nussbaumwiese anzulegen. Die Fläche ist hierzu mit einer standortgerechten Saatgutmischung (Landschaftsrasen) einzusäen. Entlang der geplanten Privatgärten ist eine dreireihige Strauchpflanzung aus Schlehe und Acker-Rosen zu pflanzen. Mit einem Abstand von 2 m gegenüber der Ackerfläche sind zwei einreihige Straßenbaumreihen anzulegen. Auf der übrigen Fläche ist je 100 m² ein Hochstbaum zu pflanzen, wobei grundsätzlich 4 m Grenzabstand einzuhalten sind.
Die Stämme sind mit einem Kaninchendraht gegen Verbiss vor Verbiss und Rindenschäden zu versehen. Die Wiesenfläche ist mittels zweischüriger Mahd (frühestens ab Juni und nochmals im Oktober) zu unterhalten. Die Mahd ist zur Aushagerung abzufahren. Zum vorsorglichen Schutz vor Ablagerungen (Müll, Gartenabfall) ist im Bereich gegenüber den geplanten Gartenflächen ein dauerhafter Zaun (z.B. Stahlgitter) mit einer Höhe von 1,80 m in Verlängerung zum östlich vorgesehenen Zaun herzustellen.

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

Die im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten, geschützten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist am westlichen Ende des geplanten Fuß- und Radweges zur Straße "Am Büter" eine Stieleiche (Quercus robur) mit Stammumfang 20/25 cm als Ersatzbaum zu pflanzen.

8 Auf der mit der Ziffer 8 festgesetzten Gartenfläche sind die geschützten Bäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

9 Auf der mit der Ziffer 9 festgesetzten Böschungsfläche ist der geschützte Baumbestand gemäß "Lagerplan Bäume" dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Böschung ist flächig mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, um den Aufwuchs von Baumschösslingen zu minimieren. Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungsbauwerke (z.B. Winkelstützelemente) innerhalb der Böschung sind unzulässig.

10 Nach dem Rückbau der Brücke sind auf der entstehenden, mit der Ziffer 10 festgesetzten Böschungsfläche vier Ersatzbäume (Feld-Ahorn, Acer campestre) mit Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Böschung ist flächig mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, um den Aufwuchs von Baumschösslingen zu minimieren. Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungsbauwerke (z.B. Winkelstützelemente) innerhalb der Böschung sind unzulässig.

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

A Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol A festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

B Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol B festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 4 BauO NRW

§ 9 Dach- und Fassadengestaltung
(§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

11 In dem mit der Ziffer 11 gekennzeichneten Baugebiet sind die Doppelhäuser je Haus in der gleichen First- und Traufhöhe sowie Dacheneigung und mit gleichem Dachüberstand auszuführen. Des weiteren sind die Fassaden sowie die Dacheckzonen der Doppelhäuser je Haus in gleichem Material und gleicher Farbe zu gestalten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Gebäudekante zu errichten.

12 Die Breite von Dachgauben und Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen.

§10 Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen
(§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

13 Entlang der geplanten Gartenflächen, die mit der Festsetzungsziffer 13 gekennzeichnet sind, sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Hecke und Zaun müssen einen Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

14 Entlang der mit der Ziffer 14 gekennzeichneten Flächen sind im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Erschließungsflächen Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Hecke und Zaun müssen einen Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Für die Pflanzverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubhölzer gemäß Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzarten), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (DKG-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Gemäß §14 Abs.4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume und Sträucher 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 Nachbarschaftsgesetz NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

(2) Baumschutzsatzung

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

(3) Schutz des Mutterbodens gem§§8 §202 BauGB

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

(4) Bodensanierung

Der zukünftige Erwerber und/oder Grundstückentwickler ist dafür verantwortlich in allen zukünftigen Freiflächenbereichen (Gärten, öffentliche Grünflächen), die "Auffüllung" dieser Bereiche bis zum Endniveau (Nutzungsebene) mit nachweislich unbelasteten Vegetationsböden vorzunehmen. Als unbelastet gilt Material, das die Vorsorgewerte nach BBodSchV oder die Zuordnung Z0* der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall einhält. In Abhängigkeit vom Herrichtungsniveau kann die Mächtigkeit des notwendigen Vegetationsbodens bis zu 70 cm betragen.

(5) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

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 NRW vom 9. Mai 2000 in Verbindung mit §§4 und 6 Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

(7) Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von multmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/50-24299, Fax.: 0231/ 50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Dpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16, Abs.4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

(8) Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

(9) Stellplatzschlüssel

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden, dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(10) Flugsicherung

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

(11) Methangasausgasungen

Der Planbereich liegt in der Zone 1 der "Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund". Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Es werden keine besonderen Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

(12) Öffentliche Beleuchtung

Das geplante Baugebiet befindet sich am Siedlungsrand im Übergang zum Freiraum Schürener Feld. Bezüglich der Straßenbeleuchtung wird empfohlen, bevorzugt Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Insektenanflug verhalten, so z.B. Natriumdampflampen.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) i.V.m. den §§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 2 BauGB vom 23.09.04.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
tel. 0231/50 71 14-0 • fax 0231/50 71 14-99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Bebauungsplan Ap 217 - Am Rosenplätzchen -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
	Blatt 1	1:1000		Abt.: 61/4	April 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten und Planunterlagen:

- Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände der Gießer Schule Maschinenbau GmbH in Dortmund, HOCHTIEF Umwelt GmbH, Bottrop, Mai 2002
- Umnutzung der Fläche entlang der ehemaligen Werkstatt in Do-Schüren -Stellplatzumgestaltung-, Geotechnik Institut - Dr. Hiller, Sept. 2003
- Bodenuntersuchung norddeutsche Tertiäre (Waldflächen), Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, Dezember 2004
- Bodenuntersuchung norddeutsche Tertiäre (Waldflächen), Ergänzende Untersuchung für die obere Bodenschicht, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, Januar 2005
- Orientierende Untersuchung auf Ingenieurgeologische Belange, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, April 2005
- Baumentmalt Rosenplätzchen (Fa. Schade), Vermessungsbüro Thesmann, Dortmund, Stand 2004
- Lagesiko - erhalten Höhenfestpunkte/Bäume/ Baumbestand gemäß "Stammdurchmessung der Stadt Dortmund", Büro Menke, Dortmund, April 2005, überarbeitet März 2006
- Gesamt-Baumliste auf Grundlage des Vermessungsbüros Thesmann, Stadtbaum, Stand, März 2006
- Pflanzmassenschätzliste, Stadtplanungsamt, März 2006

Übersichtsplan M. 1:10.000

1. Auslertigung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.04.2006

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt