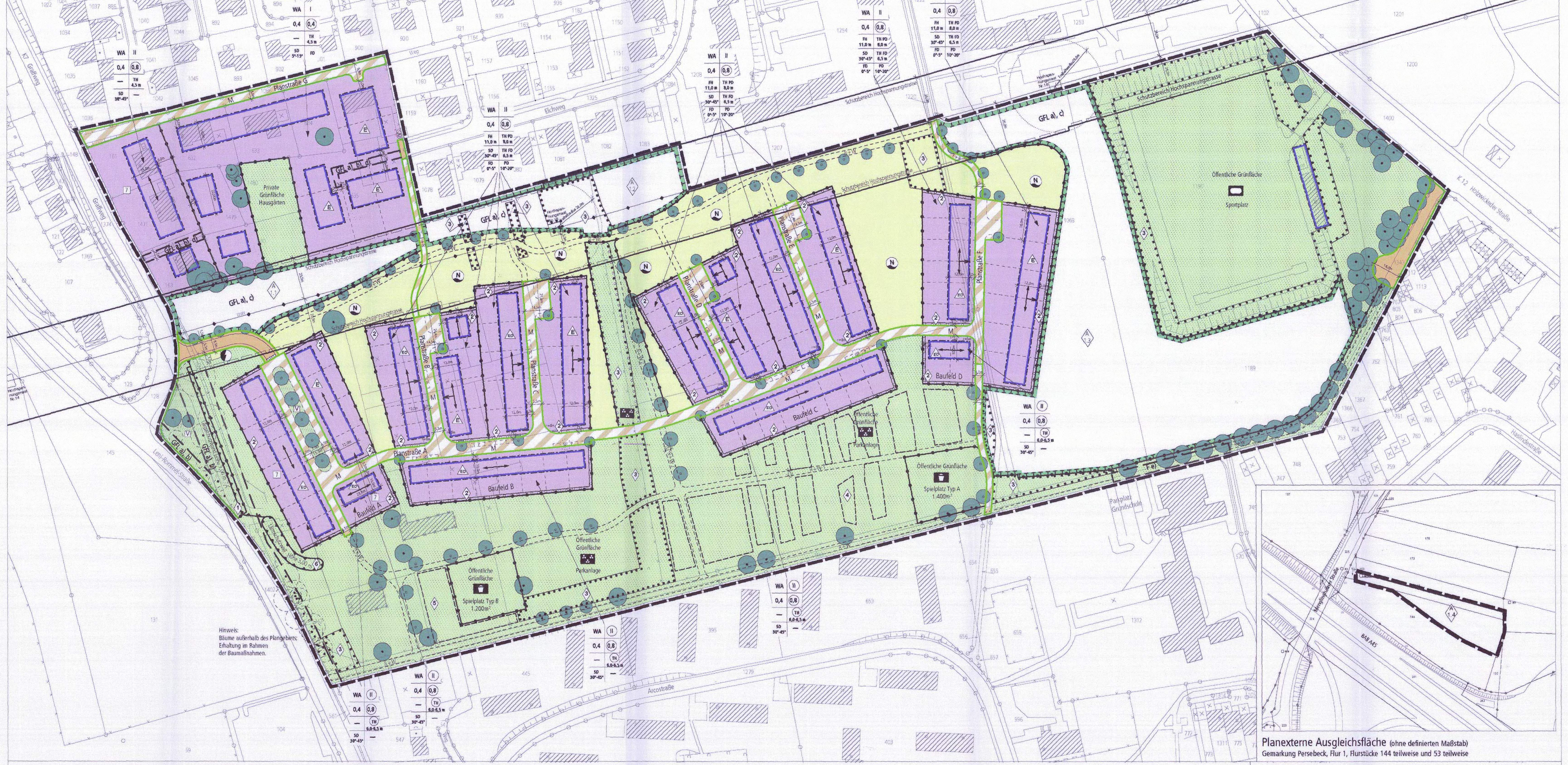
1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - Dortmund-Brackel



Planexterne Ausgleichsfläche (ohne definierten Maßstab)
Gemarkung Persebeck, Flur 1, Flurstücke 144 teilweise und 53 teilweise

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(II)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend)
FH 11,0 m	Höchstgrenze der Firsthöhe über der Straßenhöhe (als Beispiel)
TH 5,5-6,0 m	Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe über der Straßenhöhe (als Beispiel)

Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

Für die Straßenhöhe ist das Mittel der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie maßgeblich. Die Höhe der Schnittpunkte bestimmt sich aus der Straßenendausbauhöhe.

Bemessungspunkt Firsthöhe bei Pultdächern
Bemessungspunkt Traufhöhe bei Pultdächern
Bemessung O.K. ausgebaute Fahrbahn
Bemessungspunkt Firsthöhe bei Satteldächern
Bemessungspunkt Traufhöhe bei Satteldächern
Bemessung O.K. ausgebaute Fahrbahn
(Die Definition der Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs 1. Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

△E	Einzelhäuser zulässig
△D	Doppelhäuser zulässig
△ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

4. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe	max. Traufhöhe
Dachform Dachneigung	max. Traufhöhe
Dachform Dachneigung	Dachform Dachneigung

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

—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
F+R	Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

🟩	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Niederschlagswasserbeseitigung
Ⓝ	Niederschlagswasserbeseitigung
◐	Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◆—◆	Hochspannungsleitung, oberirdisch

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünfläche

Zweckbestimmung:

▣	Spielplatz (öffentlich)
▣	Parkanlage (öffentlich)
▣	Sportanlage (öffentlich)

9. 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

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

●	Zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
●	Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

▲▲▲ h=3,00 m	Lärmschutzwand mit Wandhöhe über baureifem Gelände
⬭ h=3,00 m	Lärmschutzwall mit Bauwerkshöhe über baureifem Gelände

12. Sonstige Planzeichen

GFL	Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(z.B. a)	(Darstellung bei schmalen Flächen) (Begünstigte siehe Einschrieb) zu Gunsten a) der Stadt Dortmund b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Betriebe der Telekommunikationsbranche c) der RWE Westfalen-Weser-Ems Aktiengesellschaft d) der Anlieger e) der Nutzungsberechtigten des Schulparkplatzes
•-•-•	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
◇1	vgl. Textliche Festsetzung (als Beispiel)
GAb	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) (hier: Standort für Abfallbehälter)
◇A 1.1	Zuordnung der Ausgleichsflächen (als Beispiel)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232))

SD	Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach, zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
35°- 40°	Dachneigung (als Beispiel)
⟷	Firstrichtung Pult- und Satteldach
←	Bei Pultdach: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Nicht rechtsverbindliche Darstellungen

o—o	Flurstücksgrenzen
345	Flurstücksnummer
▨	Vorhandene bauliche Anlage
▨	Nebengebäude
▨	entfallende Gebäude
┬┬┬	Böschungen
⊙	zu erhaltende Bäume gemäß Dortmunder Baumschutzsatzung
○	Vorschlag für Baumstandorte
▭	Vorschlag für Gliederung und Bepflanzung von Straßenräumen
▭	Vorschlag für die Einteilung von Stellplätzen
▨	Überfahrt
V	Verkehrsgrün
┆	Vorschlag Grundstückseinteilung
12,0m	Vermaßung
Baufeld A - D	Vorschlag zur Gliederung der Baufelder
Planstraße A - G	vorläufige Bezeichnung der Plangebietsstraßen
R+W	Rad- und Wanderweg
◇4	erhaltenswerte Grünstrukturen, vgl. textliche Festsetzungen

Bescheinigung Planzeichnung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand August 2005 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Dortmund, den 31.01.2006

Leiter des Katasteramtes / ÖbVI

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 11.12.2002 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213 -1) beschlossen, den Bebauungsplan Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - zu ändern und zu ergänzen (1. Änderung und Ergänzung) und die Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den . .

Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 hat in der Zeit vom 12.02.2003 bis 26.02.2003 stattgefunden.

Dortmund, den . .

Abteilungsleiter

Beschluss zur Offenlage

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am . . nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. III FNA 213-1) beschlossen, diesen Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den . .

Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Offenlage

Dieser Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB vom 23.09.04 für die Dauer eines Monats vom . . bis . . einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den . .

Abteilungsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 16.2.06 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB vom 23.09.04 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) diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 17.03.2006

Langemeyer

Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB vom 23.09.04 in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 10 vom 10.3.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.4.2006

Abteilungsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei - mit dem Beschluss des Rates vom 16.02.2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24.04.06

Langemeyer

Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997 I. V. M. § 233 ABS. 1 UND § 244 ABS. 2 DES BAUGB VOM 23. SEPTEMBER 2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232)

Teil I: Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)
- siehe Füllschema der Nutzungsschablone und Planeintrag -

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- siehe Füllschema der Nutzungsschablone und Planeintrag -

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, 18 BauNVO)
- siehe Füllschema der Nutzungsschablone und Planeintrag -

2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- siehe Füllschema der Nutzungsschablone und Planeintrag -

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs 1 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) geregelt.

3.3 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschritten werden.

§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen seitlich um bis zu 3,0 m überschreiten. Ihre Längsseiten dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Bei der Errichtung einer zweiten Wohnung in einem Gebäude ist zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

§ 6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unterirdisch zu führen.

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

a), b) Die Stadt Dortmund, die Versorgungsträger und Betriebe der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit a) bzw. b) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

c) Der Leitungsbetreiber, derzeit die RWE Westfalen-Weser-Ems Aktiengesellschaft, hat das Recht, die mit c) gekennzeichneten Flächen unter der Hochspannungsleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind folgende Beschränkungen der Wuchshöhen von Gehölzen einzuhalten:
Im Spannfeld zwischen den Masten 14 (westliche Planbereichsgrenze) und 15 darf eine Endwuchshöhe der Gehölze von 10,00 m und im Spannfeld zwischen den Masten 15 und 16 (nordwestlich des Sportplatzes) eine Endwuchshöhe von 15,00 m nicht überschritten werden. Der über eine Pflanzbindung festgesetzte Gehölzbestand ist gegebenenfalls zurückzuschneiden. Bei Ausfall von Gehölzen ist der Gehölzbestand außerhalb eines Radius von 20 m um die Maststandorte herum, gleichwertig unter Beachtung der maximal zulässigen Endwuchshöhe zu ersetzen.

d) Die jeweils angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit d) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

e) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit e) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten des Schulparkplatzes zu belasten.

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

7 In den mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Wohngebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr der Leni-Rommel-Straße und des Graffwegs für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, 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	30 dB(A)
2. Wohnräume	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, 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 schalldämmende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI 2719), schallisolierende Außentüren, Dachflächen und schalldämmende Lüftungsanlagen zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

◇1+◇6 Die Höhe der mit den Ziffern ◇1 und ◇6 gekennzeichneten Lärmschutzwand bzw. -wall beträgt 3,00 m über dem baureifen Gelände des Baufelds A, westliches Baufenster.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1. Nr. 4 BauO NRW)

10.1 Öffentliche Stellplätze / Wendeanlagen
Die öffentlichen Stellplatzflächen sind je angefangene zwei Längsparkplätze mit einem kleinkronigen, standortgerechten Laubbaum (Schwarzerle -Alnus glutinosa- oder Feldahorn -Acer campestre- / hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu untergliedern und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Wendeanlagen sind ebenfalls die bezeichneten Laubbäume anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen. Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

10.2 Verkehrsgrün
Das im Planbereich dargestellte Verkehrsgrün ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb des Verkehrsgrüns der Planstraße A sind 5 großkronige, standortgerechte Laubbäume (Hainbuche -Carpinus betulus- / hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10.3 Begrünung der Fuß- und Radwege sowie der Rad- und Wanderwege
Der innerhalb der Grünfläche ‚Parkanlage' verlaufende Fuß- und Radweg (R+W 1) ist im Westen der Parkanlage durch eine zu pflanzende, aufgelockerte Baumreihe unter Verwendung einer Baumart 1. Ordnung (Vogelkirsche - Prunus avium -) zu säumen.

Der innerhalb der Grünfläche ‚Parkanlage' von Norden nach Süden verlaufende Weg (R+W 2) ist ebenfalls durch eine aufgelockerte Baumreihe unter Verwendung einer Baumart 1. Ordnung (Hainbuche - Carpinus betulus -) zu begrünen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Der von Norden nach Süden verlaufende Fuß- und Radweg ist südlich der Planstraße F durch eine zu pflanzende, aufgelockerte Baumreihe unter Verwendung einer Baumart 1. Ordnung (Walnuss - Juglans regia) zu säumen.

Im Bereich des Spannfeldes zwischen den Masten 14 und 15 der Hochspannungsfreileitung ist entlang des Rad- und Wanderweges ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum ausschließlich Weißdorn (Crataegus monogyna), hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen.

Entlang der sonstigen Fuß- und Radwege und entlang der Rad- und Wanderwege sind kleinkronige, standortgerechte Laubbäume (Eberesche -Sorbus aucuparia- und Traubenkirsche -Prunus padus-/ hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10.4 Laubholz-Schnitthecken
◇2 In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Pflanzgebot sind zur einheitlichen Abgrenzung der privaten gegenüber den öffentlichen Flächen Laubholz-Schnitthecken mit mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzenauswahlliste (s. Anhang der Begründung oder des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages) gibt Heckenarten vor. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

10.5 Erhaltung des Baumbestandes
◇3 Der mit der Ziffer ◇3 gekennzeichnete und einem Erhaltungs- bzw. Erhaltungs- und Ergänzungsgebot versehene Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Bäume, im Bereich der Hochspannungsfreileitung unter Beachtung der Festsetzungen unter § 8 c), zu ersetzen.

◇4 Die mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Baumschulquartiere innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zur Erhaltung des linearen Baumschulcharakters entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇5 Der mit der Ziffer ◇5 gekennzeichnete Nadelholzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zur Erhaltung des Fichten- und Kiefernhaincharakters entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Lärmschutzwall
◇6 Der Lärmschutzwall ist gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit niedrig- bis mittelwüchsigen Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die Krone des Walls ist von Strauchpflanzungen freizuhalten. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die übrige Fläche des Walls ist mit Landschaftsrasen einzusäen und lediglich ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen. Zur Aushagerung ist die Mahd abzufahren.

§ 11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (A) zu den Eingriffsflächen (E), in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Die im Bebauungsplan mit ◇A 1.1 bis ◇A 1.4 gekennzeichneten Ausgleichsflächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden der Eingriffsfläche (Wohnbebauung, Verkehrs- und Retentionsflächen) zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 durchzuführen. Einheitlich gilt, dass die Ausgleichsflächen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht, d. h. extensiv zu pflegen sind. Für die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Pflanzenauswahlliste (s. Anhang der Begründung oder des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages) ausschließlich Gehölzarten der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Es gelten die Ausführungsbestimmungen der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund.

◇A 1.1 Innerhalb der mit Ziffer ◇A 1.1 festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine Wiesenfläche durch Aussaat von Landschaftsrasen herzustellen. In Teilbereichen sind Strauchpflanzungen anzulegen. Außerdem ist begleitend zu der Straßenfläche im Südwesten und der Wegefläche im Osten ein Teil der durch Pflanzgebot festgesetzten, aufgelockerten Baumreihe unter Verwendung von kleinkronigen Bäumen II. Ordnung (Eberesche -Sorbus aucuparia- oder Traubenkirsche -Prunus padus-, hochstämmig) zu pflanzen. Die bestehenden Laubbäume an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flächen sind zu erhalten. Mit Ausnahme der wegebegleitenden Wiesensäume im Südwesten und Osten ist die Wiesenfläche extensiv, d. h. maximal zweimal im Jahr zu mähen. Einer Verbuschung der Wiese ist durch Mahd entgegenzuwirken. Zur Aushagerung des Standortes ist die Mahd abzufahren.

◇A 1.2 Innerhalb der mit Ziffer ◇A 1.2 festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine Wiesenfläche durch Aussaat von Landschaftsrasen herzustellen. Darüber hinaus sind die beiden vorhandenen, freiwachsenden Hainbuchenhecken, die beiden Gehölzflächen mit einheimischen Laubgehölzen und die Baumschulbrachfläche mit ihrem Laubholzbestand zu erhalten. Mit Ausnahme der wegebegleitenden Wiesensäume im Westen ist die Wiesenfläche extensiv, d. h. maximal zweimal im Jahr zu mähen. Einer Verbuschung der Wiese ist durch Mahd entgegenzuwirken. Zur Aushagerung des Standortes ist die Mahd abzufahren.

◇A 1.3 Innerhalb der mit Ziffer ◇A 1.3 festgesetzten Ausgleichsfläche ist auf ca. 2/3 der Fläche eine Wiesenfläche durch Aussaat von Landschaftsrasen herzustellen.
Auf der übrigen Fläche sind Feldgehölze anzupflanzen. Als Übergang zu der Wiese sind Gehölzsäume auszubilden. Im Norden der Fläche ist wegebegleitend zu dem geplanten Rad- und Fußweg ein Teil der durch Pflanzgebot festgesetzten, aufgelockerten Baumreihe unter Verwendung von kleinkronigen Bäumen II. Ordnung (Eberesche -Sorbus aucuparia- oder Traubenkirsche -Prunus padus-, hochstämmig) zu pflanzen. Die bestehende Baumreihe mit einheimischen Laubgehölzen im Südwesten der Fläche ist zu erhalten. Mit Ausnahme der wegebegleitenden Wiesensäume im Nord- und Südwesten ist die Wiesenfläche extensiv, d. h. maximal zweimal im Jahr zu mähen. Einer Verbuschung der Wiese ist durch Mahd entgegenzuwirken. Zur Aushagerung des Standortes ist die Mahd abzufahren.

◇A 1.4 Die mit der Ziffer ◇A 1.4 festgesetzte, planexterne Augleichsfläche (Gemarkung Persebeck, Flur 1, Flurstücke 144 -teilw.- und 53 -teilw.-) ist extensiv als Grünlandfläche zu bewirtschaften. Eine schwache Düngung der Fläche ist zulässig.

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

Die geplanten Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß-, Rad- und Wanderwege sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen von ca. 20 mm Breite, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

§ 13 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a LWG NW)

13.1 Das im zentralen Bereich des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen ist mittels oberflächennaher Ableitung (Mittelrinnen im Straßenkörper, Mulden) in Richtung der festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung abzuleiten. Dort sind gemäß den Berechnungen und Vorgaben des Entwässerungskonzeptes Retentions- und Versickerungsmulden in Erdbauweise mit unterhalb der Muldenoberfläche liegenden Rigolen zu erstellen. Das Niederschlagswasser ist in den Retentions- und Versickerungsmulden einzustauen, wo es teilweise versickert bzw. verdunstet, und gedrosselt in Richtung des Mischwasserkanals in der Straße ‚Lappenkreutz' abzuschlagen. Für die Aufnahme der Drosselwassermenge aus den Retentions- und Versickerungsmulden und für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers werden in den Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle verlegt.

13.2 Die Flächen der Retentions- und Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen einzusäen, wobei diese mit Ausnahme der begleitenden Wegerandstreifen lediglich ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen sind. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist für die Geländemodellierung zur Herstellung des erforderlichen Gefälles zu nutzen und im Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 zu belassen.

13.3 Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser auf den privaten Flächen ist statthaft.

§ 14 Herstellung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage - naturbelassen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist als naturbelassene Parkanlage herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen, damit ihre Funktion als Biotopverbundelement für das Freiraumsystem aufrecht erhalten bleibt. Innerhalb der Grünfläche ‚Parkanlage' sind 3 m breite, wassergebundene Rad- und Wanderweg (R+W 1 und 2) herzustellen, die die Grünfläche erschließen sowie die Anbindung an die vorhandenen Wege und das geplante Wohngebiet herstellen. Zu Pflanzbindungen innerhalb der Parkanlage wird auf die entsprechenden Festsetzungsziffern des § 10 verwiesen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mit Ausnahme der begleitenden Wegerandstreifen lediglich ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen. Zur Aushagerung ist die Mahd abzufahren.

§ 15 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

15.1 Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante der ausgebauten Fahrbahn als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen festgesetzt.

15.2 Die durch die geplante Höhe der Planstraßen gemäß Straßenentwurfsplanung vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen verändert werden.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

§ 16 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

16.1 Doppelhäuser

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

16.2 Garagen und Carports

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. Die Gestaltung der von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Garagenwände muss aus denselben Materialien erfolgen, wie sie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude verwendet werden.

Garagen und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von der jeweils festgesetzten Dachform "Satteldach, Pult- oder Flachdach" ausgenommen.

16.3 Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen.

Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie.

16.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in Form von Laubholzhecken mit in der Pflanzung liegenden Drahtzäunen zulässig. Für die Hecken sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzliste Nr. 5 - Schnitthecken) zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Zäune müssen einen Abstand von 0,30 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Zu Verkehrsflächen sind zudem Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m über der ausgebauten Verkehrsfläche zulässig.

16.5 Dachgauben

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf maximal die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte betragen.

16.6 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Teil III: Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW: Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- 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 dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

2. 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.

3. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Br 149 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.

4. Grünplanerische und landschaftspflegerische Ausführungsgrundsätze, Schutz der Gehölze während der Bauausführung

Für Pflanzenmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet gilt, dass ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenauswahlliste (s. Anhang der Begründung oder des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages) zu verwenden sind. Für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen zur Grüngestaltung und zugunsten von Ausgleich und Ersatz gelten die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung und hinsichtlich des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung.

Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 1832, 18920 (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.

5. Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Ausgleichsflächen sind spätestens nach Realisierung der Baustraßen sowie der Anlagen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

6. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen.
Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a 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.
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagsableitung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowäschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. unzulässig. Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten sind, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

8. 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.

9. Abweichung von Festsetzungen

Sollte von Festsetzungen, insbesondere von Baugrenzen, abgewichen werden, sodass dies Auswirkungen hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs hat, ist der Umfang der Auswirkungen zu ermitteln und entsprechende Ausgleichszahlungen an das Umweltamt der Stadt Dortmund zu leisten.

10. Hinweis Telekom

Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, Telekommunikationsanlagen zu errichten und zu unterhalten. Sie darf zu diesem Zweck die per Leitungsrecht zugunsten der Unternehmen der Telekommunikationsbranche gesicherten Grundstücke jederzeit betreten.
Über und in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlage -50 cm beiderseits der Telekommunikationsanlagen - dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG auf dem Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren und dgl.), durch die die Telekommunikationsanlagen gefährdet oder beschädigt werden können (PTI 31 / d. S. 1059).
Die dingliche Sicherung von Leitungsrechten ist noch vor Veräußerung des oben genannten Grundstücks vorzunehmen.

11. Hinweis Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

12. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, Kellergeschosse gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu schützen.

13. Hinweis Hochspannungsfreileitung

Sämtliche Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung wie z. B. Bebauungen, Ausbau von Rad- und Wanderwegen, Geländeniveauveränderungen, Ausbau von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen sind zuvor mit dem Leitungsbetreiber, derzeit der RWE Westfalen-Weser-Ems Aktiengesellschaft, abzustimmen. Im Randbereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung gelten die Regelungen hinsichtlich der Wuchshöhen der zu erhaltenden Gehölze und der Neuanpflanzungen entsprechend den Festsetzungen für den Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung (§ 8 c). Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, für einen entsprechenden Rückschnitt des Gehölzbestandes Sorge zu tragen. Um die Maststandorte der Hochspannungsfreileitung sind kreisförmige Flächen mit einem Radius von 20 m von Anpflanzungen, mit Ausnahme der Einsaat von Wildrasen, freizuhalten. Für Gehölze, die sich in diesem Freihaltebereich innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden, können keine Schadensersatzansprüche gegen den Leitungsbetreiber geltend gemacht werden, wenn Teile dieser Bepflanzung im Rahmen von Arbeiten im Mastbereich beseitigt werden müssen.

14. Standards zur Energieeinsparung beim Neubau

Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen mit dem Sondervermögen "Grundstücks-Vermögensfonds Dortmund" ist zu vereinbaren, dass der Primärenergiebedarf jedes einzelnen Neubaus den Wert von 60 kwh/m² a (Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) nicht überschreiten darf und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in der EnEV (Energieeinsparverordnung) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten muss.

Die Einhaltung der o. g. Standards kann u.a durch folgende bauliche und technische Maßnahmen bzw. deren Kombination erreicht werden:
Wärmedämmung der Bauteile (Außenwände, Dach und Kellerdecke)
· Wärmeschutzverglasung
· kompakte Bauweise, günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis
· kontrollierte Lüftungsanlage, ggf. mit Wärmerückgewinnung
· Luftdichtigkeit
· thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung, ggf. mit Heizungsunterstützung
· Geothermie: Wärmepumpen zur Nutzung der Erdwärme
· Holzpelletheizungen
· Gasbrennwerttechnik

Die Vorgaben orientieren sich an den Standards des Kfw-Energiesparhaus 60 der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die den zusätzlichen Investitionsaufwand mit zinsgünstigen Krediten fördert. Die Einhaltung der Vorgaben sind gegenüber der Stadt Dortmund im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Pflanzenauswahlliste mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Pflanzliste 5 - Heckenpflanzen für Schnitthecken:
Acer campestre - Feld-Ahorn pnV / K; Carpinus betulus - Hainbuche pnV;
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn pnV; Fagus sylvatica - Rot-Buche pnV;
Ilex aquifolium - Stechpalme pnV; Ligustrum vulgare - Liguster pnV / K;

pnV = Art der potenziellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert);
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)..
Quelle: Dr. Blana (1984) - Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1
Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung

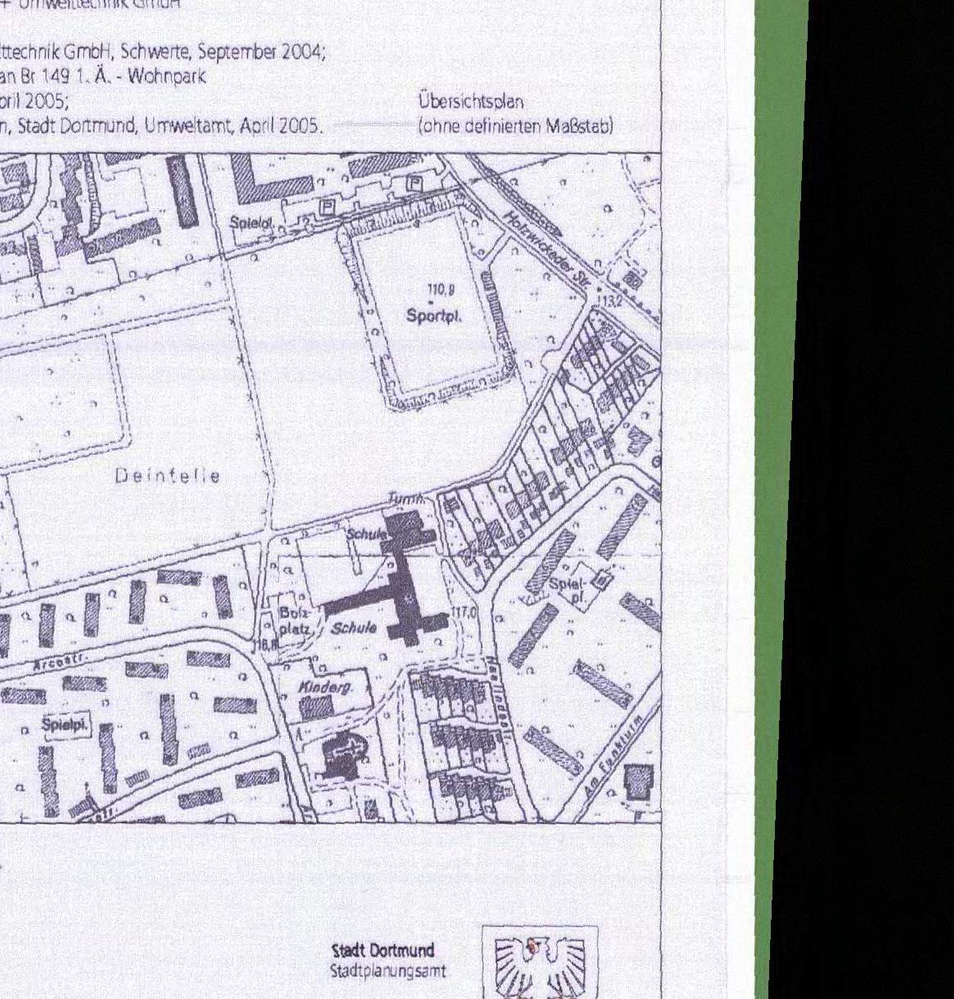
Bebauungsplan BR 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei -
Änderung und Ergänzung Nr.1

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1:1000	1	61/5	08.12.2005

in einem Blatt

Zu der Änderung und Ergänzung Nr.1 gehört die Begründung vom 08. Dezember 2005.

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Gutachterliche Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei im Bereich anthropogener Ablagerungen, JT&S Beratung + Umwelttechnik GmbH, Schwerte, [illegible]
- Schalltechnische Untersuchung zur Belastung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch Verkehrslärm, Stadtplanungsamt Dortmund 61/2-3, Dortmund, Januar 2005;
- Geohydrologische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplans BR 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei, [illegible]eurgeologen OWS GbR, Dortmund, 2003;
- Entwässerungskonzept zum Wohnpark Stadtgärtnerei, Tiefbauamt der Stadt Dortmund, August 2004;
- Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel, JT&S Beratung + Umwelttechnik GmbH und Ge[illegible] Dortmund, Januar 2005;
- Untersuchung des Baugrunds, JT&S Beratung + Umwelttechnik GmbH, Schwerte, September 2004;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Br 149 1. Ä. - Wohnpark Stadtgärtnerei, Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-1, April 2005;
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen, Stadt Dortmund, Umweltamt, April 2005.



Übersichtsplan
(ohne definierten Maßstab)

Entwurfsverfasser
Pesch&Partner
Architeckten Stadtplaner GbR

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt