Bebauungsplan Br 208 - Kahle Hege -



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 06/2005 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 27.08.2008

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 1 Abs. und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Br 208 - Kahle Hege - aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

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

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 19.6.08 nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 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 Br 208 - Kahle Hege - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 01.09.2008

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 31 vom 1.8.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 208 - Kahle Hege - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.09.2008

Bereichsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Br 208 - Kahle Hege - mit dem Beschluss des Rates vom 19.6.08 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 01.09.2008

Oberbürgermeister

STADT DORTMUND 4002

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 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

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

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

TH — Höchstgrenze der Traufhöhe über der Straßenhöhe (OK Fahrbahndecke). 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.

Bemessungspunkt Firsthöhe bei Pultdächern; Bemessungspunkt Traufhöhe bei Pultdächern; Bemessungspunkt OK Fahrbahndecke; Bemessungspunkt Firsthöhe bei Satteldächern; Bemessungspunkt Traufhöhe bei Satteldächern; Bemessungspunkt OK Fahrbahndecke

(Die Definition der Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

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

ED — nur Einzel- und Dopppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhaus zulässig

Baugrenze § 23 BauNVO

Öffentliche Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage - naturbelassen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20 u.25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§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 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

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

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Niederschlagswasserbeseitigung

N — Niederschlagsabwasser

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen
(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Änderungsbereiches

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)

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

Textliche Festsetzungen

Zugehörigkeitshaken für Baugebiete

Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs. 1a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NRW)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232)

SD — Satteldach

PD — Pultdach

Firstrichtung Pult- und Satteldach

Bei Pultdach: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

30° - 40° — Dachneigung (Beispiel)

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

L — Landschaftsschutzgebiet

Vorschlag für Baumstandorte

R+W — Rad- und Wanderweg

Gehwegüberfahrt

A - POOL — Vorhaltefläche für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächenpool)

Textliche Festsetzungen
Teil I

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen)."

§ 2 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 3 Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem mind. Abstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 3,00 m zur Errichtung einer Garage, ist nur in den zwei Baugebieten zulässig, die die Ausrichtung der Gärten zur Straßenseite haben.

§ 4 Baugrenzenüberschreitung in Wohngebieten nach § 23 BauNVO

1 — In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser dürfen die rückwärtigen Baugrenzen in den Baugebieten in denen sich die Gärten zu der straßenabgewandten Seite und zur straßenzugewandten Seite orientieren, für die Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2 — In den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung Einzelhäuser dürfen die rückwärtigen Baugrenzen für die Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,00 m überschritten werden.

§ 5 Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante (OK der Fahrbahndecke) in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade als Bezugshöhe festgesetzt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf zur Straßenseite weder durch selbstständige Abgrabungen noch durch selbstständige Abgrabungen verändert werden.

§ 6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhaus mit einer Grundfläche bis 7,5 qm) sind im Vorgarten nicht zulässig. Pro Grundstück ist 1 Gartenhaus zulässig.

§ 7 Führung von Versorgungsleitungen -Telekommunikation- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Telekommunikation) sind unterirdisch zu führen.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

A — Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol A gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unter- oder oberirdisch).

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

C — Die jeweils benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol C gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

D — Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol D gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

E — Die E.ON Ruhrgas AG, Essen hat das Recht, die mit dem Symbol E gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

3 — Festschreibung von Innenschallpegeln
In den Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr (Aplerbecker Straße, L 556 n), bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
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 und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

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

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 - 39 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 - 3 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

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

§ 10 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten und öffentlichen Flächen

Das im Bereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist gemäß Fachgutachten mittels Regenwasserkanal (Trennkanal) bzw. oberflächiger Ableitung (Rinne, Pflastermulde) in Richtung der mit Ziffer 4 festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden 1 und 2) abzuleiten, dort rückzuhalten und nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Der gedrosselte Abschlag (Einleitungsmengen: 15 l/s für Mulde 1; 11 l/s für Mulde 2) erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Aplerbecker Straße. Die Versickerungs-/Retentionsmulden sind als unbefestigtes Erdbauwerk mit Rasenbewuchs (Einsaat mit Landschaftsrasen) auszubilden, durch zweimal jährliche Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Aushagerung ist die Mahd abzufahren.
Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten, das geohydrologische Gutachten sowie die Ausführungsplanung können beim Tiefbauamt eingesehen werden. Die natürliche Versickerungseignung des Standortes ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, bis zum Bau der Entwässerungsanlagen abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden. Im Vorfeld der Erdarbeiten sind nach DIN 18916 Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestandes (Altbaumbestand auf angrenzendem Friedhof) durchzuführen.

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

§ 11 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB/§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW*

Reduzierung des Versiegelungsgrades aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes

1. In den Wohngebieten sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

2. Die festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 12 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)

1. Der im Bebauungsplan mit A und der Ziffer 5 gekennzeichneten Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen wird die mit E gekennzeichnete Eingriffsfläche (Wohnbebauung, Erschließungs- und Retentionsfläche) zugeordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen A - Pool, gekennzeichnet mit den Ziffern 6 und 7 werden dem kommunalen Ausgleichsflächenpool als Vorhaltefläche zur Kompensation geplanter und künftiger Eingriffe im Stadtgebiet zugeführt.

2. Auf der mit Ziffer 5 festgesetzten Ausgleichsfläche ist gemäß Umweltbericht eine freiwachsende Hecke aus heimischen Straucharten anzulegen. Als Abgrenzung zur Aplerbecker Straße und zum Übergang in die Landschaft sind 13 Bäume I. Ordnung (z.B. Carpinus betulus - Hainbuche - oder Prunus avium - Vogelkirsche -) als Überhälter zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass das mit Symbol E gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht berührt wird.

3. Auf der mit Ziffer 6 festgesetzten Ausgleichsfläche (Ausgleichspool) ist gemäß Umweltbericht eine freiwachsende Hecke zeitgleich mit der unter 5 dargelegten Maßnahme herzustellen.

4. Auf der mit Ziffer 7 festgesetzten Ausgleichsfläche (Ausgleichspool) ist gemäß Umweltbericht eine Wildobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen oder alternativ zu beweiden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Wildobstbäume sind in Abständen von 8 – 12 m zu pflanzen (1 Baum pro 100 m²), entsprechend zu pflegen und bei Verlust zu ergänzen.

5. Für die Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte, heimische und somit sortenfreie Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste des Umweltberichtes zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht und extensiv zu pflegen.

§ 13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Laubholzschnitthecken
In dem mit Ziffer 8 gekennzeichneten Pflanzgebot sind zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Gärten gegenüber der öffentlichen Grünfläche Laubholzschnitthecken mit mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzenauswahlliste (s. unter Hinweise Pkt. 12) gibt Heckenarten vor. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

2. Straßenbegrünung
Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen insgesamt mind. 18 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Baumscheiben sind in Stellplatzgröße herzustellen und mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahlliste (s. unter Hinweise Pkt. 12) gibt Pflanzenarten vor.

3. Lärmschutzwall
Der mit der Ziffer 9 gekennzeichnete Lärmschutzwall ist mit niedrig- bis mittelwüchsigen Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Erhaltung des Baumbestandes
In dem mit der Ziffer 10 gekennzeichneten Erhaltungsgebot ist der über die Friedhofsgrenze in das Plangebiet hereinragende Kronenbereich der Friedhofsbäume festgesetzt. Damit wird der Erhalt und die Entwicklung des schützenswerten Altbaumbestandes auf dem angrenzenden Friedhof gesichert.

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

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist als naturnah gestaltete Parkanlage herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Gemäß Umweltbericht sind Strauchgruppen und ca. 19 standortgerechte, kleinkronige Laubbaumhochstämme (Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zur Strukturierung und Belebung der Grünfläche zu pflanzen. Außerdem sind ca. 6 standortgerechte, großkronige Laubgehölze (Hochstämme, Stammmindestumfang 20/25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) in Form von Baumtoren zur Markierung der Siedlungseingänge anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, wobei diese mit Ausnahme der begleitenden Wegerandstreifen lediglich ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen ist. Zur Aushagerung ist die Mahd abzufahren.

Innerhalb der Grünfläche ist ein 3 m breiter, wassergebundener Rad- und Wanderweg herzustellen, der das geplante Wohngebiet an den südlich angrenzenden Freiraum anbindet.

Entlang des 3 m breiten, wassergebundenen Rad- und Wanderweges zwischen der Straße Kahle Hege und der Aplerbecker Straße / Halde Schleswig ist gemäß Umweltbericht eine Laubbaumreihe mit Bäumen II. Ordnung (Eberesche oder Feldahorn) Pflanzabstand 10 m (36 Stück) anzupflanzen. Zwischen den Laubbäumen ist Landschaftsrasen anzusäen.

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

§ 15 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1. Doppelhäuser

Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dach- und Fassadenfarbe/material sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

2. Dachform/Dachneigung

Für die Baukörper der allgemeinen Wohngebiete sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° oder Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und Dachneigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

4. Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nur in Form von Laubholzschnitthecken mit mindestens 1,00 m Höhe zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Drahtzäune müssen einen Abstand von 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksbegrenzungslinie aufweisen. Für die Pflanzung sind Gehölze der Pflanzenauswahlliste (s. unter Hinweise Pkt. 12) zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei Doppelhäusern sind geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) ausschließlich im Terrassenbereich und bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der hinteren Gebäudekante zulässig.

6. Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Teil III

Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Bodendenkmäler

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 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 / 93 75-0, Fax.: 02761 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

2. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Zur Offenlegung wird der Umweltbericht um die Anwendung der Eingriffsregelung ergänzt. Ihm sind weitere Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

3. Baumschutzsatzung

Soweit in diesem 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.

4. Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung (Umweltamt), soweit der Umweltbericht nichts anderes vorgibt. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen.

Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

5. Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A ist spätestens nach Realisierung der Baustraße oder der Anlagen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Maßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

6. Stellplatzschlüssel

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden. Bei der Errichtung einer 2. Wohnung ist ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Bodenaushub

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

8. Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten gemäß § 29 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 (GV NW 194) – in Verbindung mit § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Behörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

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. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

10. Kampfmittelvorkommen

„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 Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen."

11. Fluglärm des Flughafens Dortmund

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in ca. 2,0 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 anzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.
Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A).

12. Pflanzenauswahlliste mit Pflanzen der potenziellen natürlichen Vegetation in Dortmund

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

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a. (z.B. für Baumscheiben)

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	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 208 - Kahle Hege -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1:1000	1	61/4

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 04.03.2008

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:
Umweltbericht zum Bebauungsplan Br 208, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, Februar 2008

Geohydrologische Bodenuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft Koster & Kremke, Kamen, Oktober 2005

Entwässerungskonzept, Stadt Dortmund -Tiefbauamt-, Dortmund, März 2006

Lärmtechnische Berechnung, Stadt Dortmund -Stadtplanungsamt-, Dortmund, September 2005

Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund -Umweltamt-, Dortmund, Mai 2005

Solarenergetische Bewertung, Stadt Dortmund -Stadtplanungsamt-, Dortmund, Burgwall 14, Oktober 2006

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232).

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Satzungsfassung