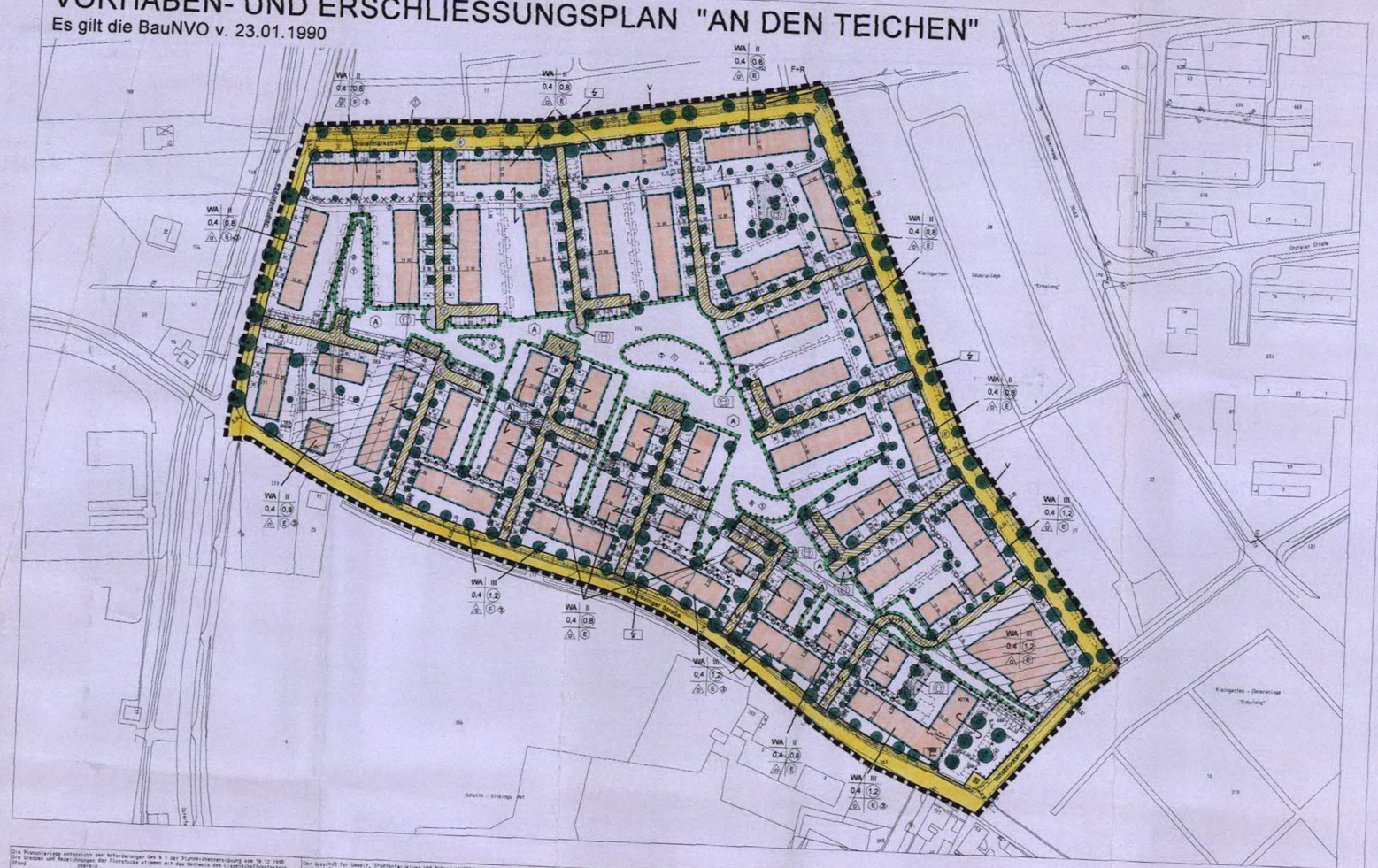
1. Ausfertigung

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "AN DEN TEICHEN"

Es gilt die BauNVO v. 23.01.1990



Textliche Festsetzungen

§1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Ruhrgas AG hat das Recht, die mit der Ziffer (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollen, wenn möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können. Die Bodenstruktur im Bereich der zentralen Grünfläche darf nicht nachhaltig verändert werden.

(2) Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.

(3) Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.

§ 3 Fläche für Regenwasserabfluß (§ 9 (1) Nr.16 BauGB) in Verbindung mit Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

(1) Die mit Ziffer (1) gekennzeichneten Flächen sind als feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen zu entwickeln.

(2) Die mit Ziffer (2) gekennzeichneten Flächen dienen der Oberflächenentwässerung.

(3) Die Pflanzungen sind gemäß der Ausführungssätze "der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" zu erwerken. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastungen des Kfz-Verkehrs der Obereinringerstraße und der Osterfeldstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
1	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen und Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sollen diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Aufbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des Nordrhein Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109- Schallschutz im Hochbau- vom 24.09.1990 (MBl.NW S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 5. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)

(1) Dachgauben sind nur in den Dachflächen zulässig, die der Gartenseite zugewandt sind.

(2) Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Arten gepflanzt werden bis max. 1,80 m Höhe. Von der Pflanzung dichter Koniferen-Hecken ist abzusehen. Mauern sind nicht erlaubt.

(3) Es ist erlaubt, die in Vorgärten dargestellten Stellplätze als Carport auszustatten.

Hinweise, bezogen auf einen Teilbereich

(1) **Kanzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Gelände der ehemaligen Gärtnerei)**

Bautechnische Maßnahmen und/oder Nutzungsbeschränkungen, die sich aus den festgestellten Verunreinigungen ergeben, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Umweltamt im Einzelfall abzustimmen.

Hinweise, bezogen auf das gesamte Plangebiet

(a) Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entsiegelung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17-12-1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In §51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25-6-1995 (GV NW S.926,SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01-01-1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregel.

(b) Denkmalschutz

Bei Erdeingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verdachtsmomente und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel :50-2.42.92, Fax:50-2-5788) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel Nr. 02761/9375-0, Fax Nr. (0761/24 66) unverzüglich anzuzeigen.Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 6 Abs. 4 DSchG NW). Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u.U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

(c) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus 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, sowie diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (GV NW.Bl. 250 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m §2 Abs. 2 Abfallgesetzvom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallentsorgungsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständige Fachbehörden weitereichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Planzeichenerlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist bereichsweise eindeutig

Essen, den 6.12.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen (AUSW) hat am nach § 7 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund (Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 28 (N. 7/83) (BGBl. I, S. 622, SGBl. III 213-1)) beschlossen, das Aufstellungsverfahren für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnen (AUSW) hat am nach § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG beschlossen, diesen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung hat nach § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG auf die Dauer von vier Wochen von bis einschließlich ob jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 13.11.1997 nach § 7 Abs. 1 und 3 BauGB-Maßnahmeß diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen

Dortmund, den 14.11.1997

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Durch Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan (Nr. 28 (N. 7/83) vom 13.11.1997 (Beschluß-Nr. 4) hat der Rat der Stadt Dortmund gemäß § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmeß den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 13.11.1997 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 26.1.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Dortmund, den 26.1.1998

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsanordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 13.11.1997 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsanordnung eingehalten worden sind

Dortmund, den 13.01.98

Stadtbaurat — Stadtbaurätin — Stadtbaudirektor — Beigeordneter — Technischer Beigeordneter — Stadtbaurat — Stadtbaurätin — Stadtbaudirektor — Beigeordneter — Technischer Beigeordneter

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 - 9 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 BauNVO

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 BauNVO

III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)

F + R Fuß- und Radweg

V + R Versorgungs- und Rettungsweg

V Verkehrsgrün

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) z. und § BauGB)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GMü Gem. Müllsammelstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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

Baugrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überwiegenden Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dem Umfeld

Zugehörige Flächen für Baugebietsteile

Zugehörige Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

Textliche Festsetzung

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

(A) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (A) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe (Bebauung sonstiger Festsetzungen) zu erwarten sind. (Einzelfestsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Art und Umfang des Ausgleichs sind dem Landschaftsplan 5 X a Abs 1)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen werden gestrichelt

Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze

geplante Bäume

Wertschutzsammelcontainer

Laden

Ortsteilfestplatz

KITA Kindertagesstätteneinrichtung

Freiraumfläche

Radwanderfahrt

Spielplatz

Kenzeichnungen nach dem Baugesetzbuch

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

Geändert:	m. 29. Oktober 1997 — Gezeichnet: MB
Geändert:	l. 24. September 1997 — Gezeichnet: MB
Geändert:	k. 12. September 1997 — Gezeichnet: MB
Geändert:	j. 8. September 1997 — Gezeichnet: MB
Geändert:	i. 4. September 1997 — Gezeichnet: MB

inbo
architektur/planung/baumanagement gmbh

Bauherr: Wilma Bauwfonds Bauprojekte GmbH & Co. "An den Teichen" KG
Projekt: Dortmund Eving-"An den Teichen"
Planbezeichnung: Vorhaben und Erschliessungsplan

Stadtplaner:	Ir. B.C.V. Ottes	Datum:	28. Oktober 1996
Gezeichnet:	JVL	Projektnr.:	2398883
Massstab:	1 : 1000	Blattnr.:	888,9m01-m