Bebauungsplan Hö 257 - Am Grimmelsiepen -

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung; zulässige Nutzungen in den allg. Wohngebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
(3) Ausnahmsweise zulässig sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen der Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Überschreitung von Baugrenzen, Rücksprünge von Baulinien
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Wintergärten ist um maximal 2,5 m zulässig.
(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist eine vertikale Gliederung durch mindestens 3 gleichmäßig über die Gebäudefront verteilte Rücksprünge von der Baulinie durchzuführen. Die Rückschritte müssen jeweils auf einer Breite von 3 m - 5 m und mit einer Tiefe von 1 m - 1,5 m erfolgen.

§ 3 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf nördlich der Straße An der Goymark ist ein Gemeindezentrum zulässig. Das Gemeindezentrum besteht aus einer Moschee mit ca. 450 qm Nutzfläche auf zwei Ebenen, einem Minarett, Räumlichkeiten für soziale Zwecke mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 900 qm sowie einem Mehrzwecksaal im Untergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 350 qm. Daneben sind Flächen für die Haustechnik, Funktions- und Verkehrsflächen in einer Größe von ca. 150 qm für die gesamte Anlage zulässig.
Zulässig sind in den Bereichen für soziale Zwecke folgende Nutzungen:
- Räume für Frauengruppen, Kurse, Gäste,
- Kinderbetreuung,
- Treffpunkt und Teestube,
- Senioren,
- Jugendarbeit,
- Priester,
- Gymnastik, Tischtennis, Billard und Sportliches,
- Bibliothek,
- Vereinsverwaltung,
- Friseur und Kantine,
- Aufbahrungsraum für Vorbereitung und rituelle Wäsche.

Neben den generell zulässigen Trauungszeremonien sind im gesamten Gemeindezentrum keine Hochzeitsfeierlichkeiten / Hochzeitsfeste zulässig.

§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

§ 5 Nebenanlagen
(§ 14 und § 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) nur mit einer Grundfläche von maximal 7,5 m² und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

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

(1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen oder im seitlichen Grenzabstand der Gebäude zulässig. Die Zufahrt zu Garagen und Carports kann als Stellplatz genutzt werden. Die Längsseiten von Garagen und Carports dürfen nicht auf Begrenzungslinien zu öffentlichen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen einhalten.
(2) Garagen und Carports im WA 2 müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
(3) Garagen und Carports im WA 2 dürfen die gartenseitige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
(4) Bei der Unterbringung einer zweiten Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte oder in einem Einfamilienhaus ist zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 8 Herrichten einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz der Kategorie A/B (Wasserspielbereich, Spielwiese) mit Ausnahme von Bolzplatzeinrichtungen zu errichten. Mindestens 30 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die sonstigen Freiflächen sind als extensiv genutzte Wildwiese (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2, Landschaftsrasen Standard mit 10 % Kräutern, Aussaatmenge 10 g/qm, zweischürig) anzulegen. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellenden Wege und Plätze sind mit wassergebundener Wegedecke zu bauen.

§ 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB -temporäre Festsetzung-)

Schallschutz

(1) Die mit Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichnete Wohnbebauung (WA 1) östlich der Benninghofer Straße darf erst nach Realisierung der im westlich angrenzenden Baufeld festgesetzten Riegelbebauung bebaut werden.

(2) Im Bereich der mit Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Baugebiete, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastungen durch die "Benninghofer Straße" und die Straße "An der Goymark" für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen (z.B. Vorhangfassade) 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 kontrollierte Lüftungen (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/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
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 Bauherrn gegenüber dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu erbringen ist.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

(3) In den mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Baufeldern sind Balkone oder Loggien nicht zulässig. Im Baufeld WA 1 gilt dies nur für die der Benninghofer Straße zugewandten Fassaden.

(4) In den mit WA 2 gekennzeichneten Baufeldern sind zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Räume in den Dachgeschossen generell nicht zulässig.

(5) Gebetsaufruf
An dem mit Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten geplanten Minarett ist ein Gebetsaufruf über eine Lautsprecheranlage zulässig. Der Gebetsaufruf kann einmal wöchentlich erfolgen in der Mittagszeit am Freitag mit einer Dauer von maximal vier Minuten. Dabei sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten.

(6) Lärmschutzwände
Die Lärmschutzwand LWH 1 parallel zur Straße "An der Goymark" ist mit einem Abstand von 1,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zu realisieren. Alle Lärmschutzwände LWH 2 sind incl. Fundamente auf den zugehörigen privaten Grundstücken zu realisieren.

Schutz vor Blendlicht

Auf dem Baugrundstück für das Gemeindezentrum nördlich der Straße An der Goymark sind bei Installation von Beleuchtungseinrichtungen durch technische Maßnahmen Blendschutzvorkehrungen so auszurichten, dass nur das Gemeindezentrum beleuchtet und eine Beeinträchtigung durch Licht für die umliegende Bebauung und die angrenzenden Landstraßen L 661 - An der Goymark - und L 672 - Benninghofer Straße - ausgeschlossen wird.

§ 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)

(1) Erhaltung des Baumbestandes
Der mit einem Erhaltungsgebot 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 zu ersetzen.

(2) Stellplatzbegrünung
Die mit Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Stellplatzflächen sind je angefangene vier Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu untergliedern und bei Abgang zu ersetzen. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Pflanzbeete sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen.

(3) Begrünung der Lärmschutzwände
Die Lärmschutzwände entlang der Straße " An der Goymark" und im Westen des WA 2 an der öffentlichen Grünfläche sind extensiv mit Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Efeu, 3 Stück je laufender Meter) am Wandfuß zu bepflanzen, an Wandelementen anzubinden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Dachbegrünung
Bei Realisierung der Gebäude des WA 1 (Ziffer ⟨2⟩) mit Flachdächern (Gefälle max. 2 %) sind mindestens 40 % der Flachdachflächen gem. Erläuterung im Umweltbericht extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer 8-10 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen muss.

(5) Laubholzschnitthecken
Die mit dem Pflanzgebot unter Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Hecken sind gemäß Darstellung im Umweltbericht zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als zweireihige Laubholz-Schnitthecke mit mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzenauswahlliste (vgl. Hinweise) gibt Heckenarten vor. Ergänzend zur Heckenbepflanzung dürfen lediglich Drahtzäune in einer Höhe von maximal 1,0 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Die Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze aufweisen.

(6) Freiwachsende Laubholzhecke
Die mit Pflanzgebot unter Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichnete Hecke ist gemäß Darstellung im Umweltbericht zur einheitlichen Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche zu den nördlich angrenzenden privaten Gärten sowie zu der östlich angrenzenden Ver- und Entsorgungsfläche als freiwachsende Laubholzhecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind lediglich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Entsprechend den Vorschriften des Nachbarschaftsrechts muss die Hecke einen Abstand von 1,0 m zu den Nachbargrundstücken aufweisen.

(7) Hainbuchen-Schnitthecke
Die mit dem Pflanzgebot unter Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichnete Hecke ist gemäß Darstellung im Umweltbericht zur einheitlichen Abgrenzung der Gemeinschaftsstellflächen am Gemeindezentrum gegenüber der öffentlichen Grünfläche (Spielwiese) als zweireihige Hainbuchen-Schnitthecken mit mindestens 1,00 m Breite und 1,20 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung darf lediglich ein Drahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,00 m mittig innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Die Hecke muss einen Abstand von mindestens 0,30 m zur öffentlichen Fläche aufweisen.

(8) Baumanpflanzung
In der Mitte der kreisförmigen Wendeanlage ist gemäß Darstellung im Umweltbericht ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum, hochstämmig, (z.B. Kastanie oder Linde), hochstämmig, Stammmindestumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen.

(9) Freiwachsende Laubholzhecke
Die mit dem Pflanzgebot unter Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichnete Hecke ist gemäß Darstellung im Umweltbericht zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Fläche gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche (F+R) als freiwachsende zweireihige Laubholzhecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die unter Punkt (2) - (9) aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Arten können den Vorschlagslisten im Anhang des Umweltberichtes entnommen werden. Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 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 in sonstigem wasserdurchlässigen Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen von ca. 20 mm Breite, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

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

(1) Die im Bebauungsplan mit (A1) festgesetzte Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen wird dem mit (E1) gekennzeichneten Eingriffsbereich (Wohnbebauung WA 1) zugeordnet. Die im B-Plan mit (A2) festgesetzte Fläche für Wald wird dem mit (E2) gekennzeichneten Eingriffsbereich zugeordnet.

(2) Ausgleichsfläche (A 1)
Die mit dem Symbol (A1) festgesetzte Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Ökokontos "Deuser Wiesen" und dauerhaft als Bioacker+ (z.B. "Demeter" oder "Bioland") zu bewirtschaften.

(3) Waldersatzfläche (A 2)
Die mit dem Symbol (A2) festgesetzte Waldfläche ist als Waldersatz entsprechend § 14 dieses Bebauungsplanes herzustellen.

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

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist gemäß Fachgutachten für das nördliche Einzugsgebiet in den Hörder Bach und für das südliche Einzugsgebiet zunächst in das festgesetzte Sedimentationsbecken und dann in den Marksbach einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Die Planung und Dimensionierung der Anlagen ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch eine mögliche 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, 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 durchzuführen.

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

Die mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten, externen Flächen für den Waldersatz (Gemarkung Persebeck, Flur 2, Flurstück 939 -teilweise-) sind in einer Gesamtgröße von 35.250 m² mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-planes zu bepflanzen. Es sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

Teil II: Festsetzungen auf der Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 15 Dach- und Fassadengestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

(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.

(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.

(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.

(4) Einfriedungen
Im Wohngebiet WA 2 sind aus Gründen einer einheitlichen Stadtgestaltung Einfriedungen auf den Privatgrundstücken gegenüber den öffentlichenVerkehrsflächen lediglich in Form von Laubholz-Schnitthecken mit maximal 1 m Höhe, zweireihig mit mindestens 0,5 m Breite zulässig.
Für Hecken sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Hinweise Pflanzenauswahlliste für Schnitthecken) zu verwenden. Das Wachstum der Heckenpflanzen ist durchregelmäßige Schnittmaßnahmen auf eine Höhe von maximal 1 m zu begrenzen. Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.
Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und - sofern Drahtzäune zur Verwendung kommen - nach einem möglichen Abgang zu ersetzen.
Die Hecken müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie Mauern oder Zäune) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Tiefe von maximal 4 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
Im Wohngebiet WA 1 sind Zäune zur Grundstückseinfriedung nur dann zulässig, wenn vor den Zäunen im Übergang zu den öffentlichen Flächen Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Eingrünung z.B. mit Kletterpflanzen, Sträuchern oder Heckenpflanzungen muss mindestens einen Abstand von 0,30 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

(5) Satellitenanlagen sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig.

(6) Dacheinschnitte, Dachgauben, sonstige Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.
Die Breite der Dacheinschnitte darf maximal ein Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudewand betragen.
Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen.

(7) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig.

(8) Dacheindeckungen
Dacheindeckungen aus Blei, Zink und Kupfer sind unzulässig. Sonstige Dacheindeckungen sind in Grau-,Braun- oder Rottönen zu halten und aus nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es gelten folgende RAL-Farbtöne:
- Grautöne (RAL 7012 Basaltgrau und RAL 7016 Anthrazitgrau)
- Brauntöne (RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8019 Graubraun)
- Rottöne (RAL 8004 Kupferbraun und RAL 8012 Rotbraun)

Begrünte Dächer sind zulässig. Bituminierte Dachoberflächen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon Garagen.

(9) Dachüberstände
Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,5 m zulässig.

(10) Abfallbehälter
Abfallbehälter in Vorgärten sind mit ausreichendem Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. festen Schränken im Wandmaterial des Wohngebäudes zu versehen.

Teil III: Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen 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 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 im Planbereich 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) 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) 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 enthält die Anwendung der Eingriffsregelung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zuentnehmen.

(4) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern. Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung und diese die ausführenden Betriebe vor Beginn der Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Soweit im Umweltbericht keine anderweitigen Regelungen getroffen werden gilt, für die Pflanzenverwendung, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu verwenden sind. Für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen und zugunsten von Ausgleich und Ersatz gelten die Ausführungsgrundsätze der 'Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen' der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt), die Ausführungen des Umweltberichts und hinsichtlich des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung.
Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen. Für den Waldausgleich sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beziehen. Die Baumschule hat den Nachweis zu liefern. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i. d. R. 4 Jahre. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksgrenzen sind die Abstandsgebote des § 41 i. V. m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Kampfmittel
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 einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(8) Bergbau
Das Planungsvorhaben liegt über den beiden auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern Vereinigte Bickefeld Tiefbau und Clarenberger Erbstollen sowie über den auf Erdwärme und Kohlenwasserstoffe verliehenen Erlaubnisfeldern Phönix. Da im Planungsbereich mehrere Flöze in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche ausbeißen, kann auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau Dritter oder sogenannter Uraltbergbau im tagesnahen Bereich umgegangen ist.
Vor einer Bebauung wird daher eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild beim Landesoberbergamt NW empfohlen. Ferner sind im Bereich der geplanten Moschee und des zugehörigen Gemeindezentrums sowie nördlich und südlich der Planstraße 2 bauwerksbezogene Erkundungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Zu diesem Zweck kann die bergbauliche Recherche vom 19.11.2008 herangezogen werden. In dem Lageplan (Anlage 4) zu dieser Recherche sind die Gefährdungsbereiche in lila und gelb gekennzeichnet.

(9) Private PKW-Stellplätze
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von jedem Grundstückseigentümer oder Erbauberechtigten je Wohneinheit in Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden. Bei der Unterbringung einer zweiten Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

(10) Stau- und Grundwasser
Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Grund- und / oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser ausgeführt werden, um vor dem Eintreten von Grund- / Stauwasser geschützt zu sein. Der Anschluss von Hausdrainagen an den städtischen Kanälen ist nicht statthaft.

(11) Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe oder Traufhöhe angerechnet.

(12) Pflanzenauswahlliste
mit 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 potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).

(13) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnhamen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Ausgleichsflächen sind spätestens nach Realisierung der Baustraße 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 Maßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen.
Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(14) Zulässige Anzahl von Großveranstaltungen im Gemeindezentrum / in der Moschee
Im Gemeindezentrum / in der Moschee sind jährlich bis zu maximal sechs Großveranstaltungen zulässig. Der mit dem Vorhabenträger geschlossene städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Festsetzung.

(15) Artenschutz
In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte das potentielle Brutvorkommen von geschützten Fledermausarten auf der Eingriffsfläche nicht völlig ausgeschlossen werden. Von daher sind als Vorsorgemaßnahme bei der Rodung der Gehölzflächen / Abbruch der Gebäude besondere Vorkehrungen zum Schutz von potentiell vorkommenden Fledermäusen zu beachten (u.a. Einschränkung der Rodungszeiträume und fachliche Begleitung der Rodungsarbeiten von gekennzeichneten Höhlenbäumen durch Fledermausexperten - siehe auch Monitoringmaßnahmen im Umweltbericht). Dadurch wird die Gefärdung von geschützten Tierarten nach § 42 Abs. 1 und 5 BNatSchG vermieden.

(16) Fahrradstellplätze
Für das Gemeindezentrum sind insgesamt 10 Fahrradabstellmöglichkeiten zu realisieren.



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - II - III — Zahl- der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
   - TH 7 m — Traufhöhe: Höchstgrenze über der Straßenhöhe (als Beispiel). Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.
   - GH — Gebäudehöhe (vgl. Schematische Schnittzeichnung). Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche der Benninghofer Straße. Gemessen wird, ausgehend von der Gebäudemitte, im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO); Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhen
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Moschee, Gemeindezentrum
5. Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 undAbs. 4 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
   - VEZ — Verkehrseinflugzeichen
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Anm.: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
   - M — Mischverkehrsfläche
   - F + R — Fuß- und Radweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Niederschlagsbeseitigung, Zweckbestimmung: Sedimentationsbecken
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
   - Private Grünfläche
   - Zweckbestimmung: Spielplatz A / B (A: Kinder aller Altersstufen / B: schulpflichtige Kinder)
   - Parkanlage
   - Grabeland
9. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)
   - Flächen für Wald
10. Flächen oder 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
11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - zu erhaltende Bäume
    - zu pflanzende Bäume
12. Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L (unterirdisch)) zu belastende Flächen zu Gunsten:
    - Ⓐ der Stadt Dortmund
    - Ⓑ der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche
    - Ⓒ der Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger
    - Ⓓ der Allgemeinheit
13. 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)
    - Lärmschutzwand
    - LWH 1 — Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der Lärmschutzwand ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "An der Goymark". Gemessen wird, ausgehend von der Lärmschutzwand, im rechten Winkel zum Fahrbahnrand.
    - LWH 2 — Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der Lärmschutzwand ist die Höhe des natürlichen Geländeverlaufs
14. Sonstige Festsetzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
    - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
    - ⟨1⟩ siehe Teil I: Textliche Festsetzungen
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca)
    - Ⓐ Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit Ⓔ gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF 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
   - FD — Flachdach, zur Entwässerung der Dachfläche ist eine Dachneigung bis zu 5° zulässig
   - 15° - 20° — Dachneigung (als Beispiel)
   - Firstrichtung Satteldach

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenze
- 346 — Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Entfallene Gebäude
- Konzept / Gebäude Planung
- Böschungen
- 6,0m — Vermaßung
- Radienbemaßung
- Grenze angrenzender Bebauungspläne
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsgrün
- nachrichtliche Eintragung von Stellplätzen im Straßenraum
- Vorschlag für Baumstandort
- geschützter Baumbestand
- Gehwegüberfahrt
- Schachtanlage inklusive Messungenauigkeitsbereich R = 15
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Landschaftsschutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. 09. 2004, (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA -213).

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466)

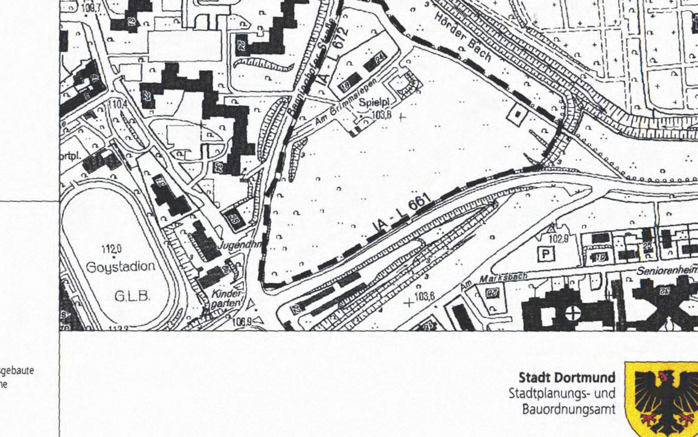
DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12. DEZEMBER 2006 (GV. NRW. S. 615).

Bebauungsplan Hö 257 - Am Grimmelsiepen -

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1:1.000	1	61/4	12.12.2008

in einem Blatt
Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 09.05.2008
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466)

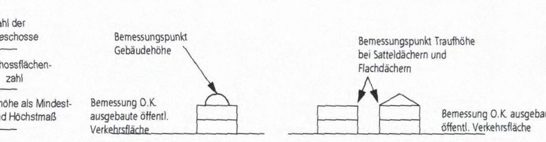
Anlagen zum Bebauungsplan:
- "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hö 257 "Grimmelsiepen" in Dortmund", Verf.: Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann Gmbh, Dortmund, 12.12.2008
- "Baugrundgutachten mit genereller Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsgewässern", Verf.: Rummel & Knüfermann, 1996
- "Entwässerungstechnisches Konzept des Bebauungsplans Hö 257 -Am Grimmelsiepen- in Dortmund-Hörde, Verf.: Generalplaner Infrastruktur, Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 09.05.2008
- "Lufthygienisches Gutachten", Verf.: simmuPlan, Dorsten, 01.10.2007
- "Bodenuntersuchung auf oberflächennahen Bergbau", Verf.: Ingenieurbüro Siedek u. Kögler, Essen, 30.08.1996
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 257 "Am Grimmelsiepen" Dortmund-Hörde, Verf.: Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, 10.12.2008
- "Energiekonzept Grimmelsiepen", Verf.: envi GmbH, Dortmund, 10.12.2008
- Solar + energetische Bewertung Hö 257 "Am Grimmelsiepen", Verf.: Solarbüro Dr. Goretzki, Stuttgart, 30.04.2008
- "Bebauungsplan Hö 257 -Am Grimmelsiepen- in Dortmund, Artenschutzrechtliche Vorprüfung", Verf.: Hamann & Schulte - Umweltplanung - angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 08.12.2008
- "Bergbauliche Recherche - Am Grimmelsiepen in Dortmund", Verf.: Dipl. Ing. Kügler Beratende Ingenieure, Essen, 19.11.2008



Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
Dachform, max. Neigung	

Schematische Schnittzeichnung (Illustration)



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

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

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 2.4.2009 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 2.4.2009

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Dipl.-Ing. B. Nordhues Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 26.02.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA-213-1) 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 12.03.09

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Bestätigung nach der Bekanntmachungsordnung

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom (GV NRW S. 516 - SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung des Bebauungsplans Hö 257 - Am Grimmelsiepen - mit dem Beschluss des Rates vom 26.02.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den . .

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 24 vom 12.06.09 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 257 - Am Grimmelsiepen - in Kraft getreten.

Dortmund, den 09.05.09

Bereichsleiter