1. Ausfertigung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6, 7 und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1 In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 In dem mit Ziffer 2 gekennzeichneten Sondergebiet Lebensmittelmärkte sind nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig. Die gesamte zulässige Verkaufsfläche von max. 2.400 m² gliedert sich in 1.200 m² für einen Lebensmittel Discounter und 1.200 m² für einen Lebensmittelsupermarkt.

Darüber hinaus sind 200 m² für sonstigen Einzelhandel zulässig.

3 In dem mit Ziffer 3 gekennzeichneten Sondergebiet sind im Obergeschoss Büro- und Praxisflächen zulässig.

§ 2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Traufhöhen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO)

4 In den mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Baugebieten sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Traufhöhenangabe ist die geplante Höhe der Planstraße bzw. privaten Erschließungsstiche bezogen auf die Gebäudeachse. Bei Doppelhäusern liegt die Gebäudeachse auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

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

In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB/ § 9 Abs. 1a/ § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades:
Da offenporige Flächen nicht mit der Einzelhandelsnutzung vereinbar sind, sollen die Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" über als Bodenfilter wirkende Pflanzflächen entwässert werden.

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten im Bereich der Wohnbebauung sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserangebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB):

Die im Bebauungsplan mit (A) festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

(A) Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft:
Anlage von artenreichem Extensivgrünland in mäßig trockener bis frischer, abgemagerter Ausbildung durch Herausnahme der Flächen aus der intensiven Ackernutzung und Ansaat mit wildkrautreicher Grünlandmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, im Anschluss Aufnahme in eine Extensivbewirtschaftung mit folgender Maßgabe: kein Einsatz agrochemischer Hilfsmittel (Düngemittel, Kalk, Pestizide etc.), zweischürige Mahd nach dem 15.06. bzw. 01.09. mit Abtransport des Mähgutes. Bei zunehmender Aushagerung wird eine einschürige Mahd vereinbart.
Neuanlage von Extensivgrünland 21.568 m²

Auf Grund der geplanten Erschließung entfällt eine Platane (Nr. 23 gemäß Baumeinmaß 20.06.06) im Bereich der Höchstener Straße. Der Verlust es Baumes ist durch eine Neupflanzung von drei Platanen, Hochstämme mit 20-25 cm Stammumfang in Baumschulqualität, im bereich der Ausgleichsfläche zu kompensieren. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sich die Bäume dauerhaft ohne Einschränkungen entwickeln können (außerhalb des Sicherheitsbereiches der Hochspannungsleitungen).
Ersatzbaumpflanzungen: 3 Stück

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

Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5 Die mit Ziffer 5 gekennzeichneten Flächen sind mit Schnitthecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund (s. Pflanzliste 5 der Hinweise) mit einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,30 bis maximal 1,80 m dauerhaft zu erhalten und zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6 In den mit Ziffer 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Garagen und Carports (außer, wenn sie verglast ausgeführt werden) zu begrünen.

7 In dem mit Ziffer 7 gekennzeichneten Sondergebiet sind Flachdächer so zu begrünen, dass ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 erreicht wird.
Hierzu ist eine Mindestaufbauhöhe von 10 cm Dachsubstrat herzustellen oder aber ein nachweislich optimiertes gleichwertiges Substrat mit einer geringeren Bauhöhe. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8 Die mit Ziffer 8 gekennzeichneten Flächen sind zur Abgrenzung der Gärten aus Gründen des einheitlichen Gesamtbildes mit Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) mit einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,30 bis maximal 1,80 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9 Stellplatzanlage der Einzelhandelsfachmärkte:

Die Stellplatzflächen sind mit Hochstämmen der Qualität 20/25 sowie mit einer Unterpflanzung aus Strauchgehölzen bzw. Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund (s. Anhang Umweltbericht) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind im VEP Anzahl und Standorte der Gehölze für die Stellplatzbegrünung festgesetzt.
Es sind nur Laubgehölze erster Ordnung zulässig. Zur Auswahl stehen die Arten und Sorten von Platane und Ahorn. Für die einheitliche Gestaltung der Stellplätze sind insgesamt maximal 2 verschiedene Arten bzw. Sorten zulässig.

10 Erhaltung Baumbestand im Bereich des Regenrückhaltebeckens:
In der mit Ziffer 10 gekennzeichneten Fläche zur Regenwasserrückhaltung sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und während der Baumaßnahme zu schützen. Die Ausführungsplanung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Ausführungsplanung(insbesondere die Trassen für Zu- und Ableitungen sowie Zuwegungen)und die Bauausführung sind so zu wählen, dass der Kronen- und Wurzelbereich so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.
Nach Abschluss der Baumaßnahmen sowie im Rahmen des Monitorings nach fünf Jahren erfolgt eine Überprüfung.

11 Erhaltung Baumbestand östlich der Planstraße A:
In der mit Ziffer 11 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und während der Baumaßnahme zu schützen. Die Ausführungsplanung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Ausführungsplanung und die Bauausführung sind sozu wählen, dass der Kronen- und Wurzelbereich so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sowie im Rahmen des Monitorings nach fünf Jahren erfolgt eine Überprüfung.

Platanenallee Höchstener Straße:
Für den Verlust der Platane Nr. 23 ist westlich neben der Zufahrt zur Planstraße A die Allee durch das Anlegen einer neuen Baumscheibe und die Pflanzung einer Platane, Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, in Baumschulqualität, einschließlich Pflanzloch, Bodenverbesserung, Dreibock, Schutz der Baumscheiben vor Verdichtung, insbesondere durch Befahrung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, wiederherzustellen.

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

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

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

(A) Die anliegenden Eigentümer oder Erbbauberechtigten, die Stadt Dortmund, die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) und die deutsche Telekom AG haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(B) Die anliegenden Eigentümer oder Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(C) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Flächen für die Allgemeinheit mit einem Gehrecht 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 Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) und die deutsche Telekom haben das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen ist über Rinnen und Regenwasserkanäle in Richtung der als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzte, herzustellende Retentionsanlage abzuleiten. Dort ist das Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Teilversickerung zu bringen und von dort mittels eines herzustellenden Regenwasserkanals gedrosselt in den Wieselsiepen einzuleiten.
Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG erforderlich.
Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Die Rinnen und das Regenrückhaltebecken sind als unbefestigtes Erdbauwerk mit Rasenbewuchs auszubilden und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung und 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.
Gemäß der Entwässerungsplanung ist die Entwässerung des Niederschlagswassers als kombiniertes System aus Verdunstung, Versickerung und gedrosselter Ableitung mittels Trennkanalisation bzw. Regenwasserkanal in den Wieselsiepen festgesetzt.

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

Vorkehrungen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung

12 In der mit der Ziffer 12 gekennzeichneten Giebelwand dürfen gemäß TA Lärm keine notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden.

II. Gestaltungsfestsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauoNW

Werbeanlagen :

Im Sondergebiet sind Firmenlogos des jeweiligen Betreibers ausschließlich am Gebäude zulässig.

13 In dem mit der Ziffer 13 gekennzeichneten Bereich ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,0 m (entspricht 193,3 m üNN) über dem Niveau der Höchstener Straße zulässig.

14 Für die mit Ziffer 14 gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Doppelhäuser:
Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

15 Für die mit Ziffer 15 gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Einfriedungen:

Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Innenseite der an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes zu pflanzenden Hecken zulässig. Die Bereiche, die als Vorgärten anzusehen sind (Fläche zwischen Hausfassaden und öffentlicher Haupterschließungsfläche), sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In Vorgärten sind als Einfriedungen nur Laubhecken bis max. 0,8 m Höhe zulässig.
Tore an Garagenauffahrten oder Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Zur Abtrennung der privaten Grundstücke untereinander sind Schnitthecken in einer Breite von maximal 0,50 m und einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zur Auswahl stehen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund (s. Pflanzliste 5 der Hinweise).
Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.
Mauern oder sonstige massive Einfriedungen / Abgrenzungen sind nicht zulässig.

Dachgauben:

Die Summe der Breite der Dachgauben darf die Hälfte der gesamten Haupttraufe des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachform Nebenanlagen:

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sind abweichend von den Festsetzungen Flachdächer zwingend festgesetzt.

Photovoltaikanlagen:

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe angerechnet.

16 Auf der mit der Ziffer 16 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche-Kinderspielplatz- Kateroqie A (alle Altersgruppen) soll ein Ballspielplatz errichtet werden. Die Ballspielfläche ist mit einem 6,0 m hohen Ballfangzaun allseitig einzufrieden und mit einem horizontalen Ballfangnetz abzudecken.
Eine Kombination aus Lärmschutzwand mit dem Ballfangzaun ist zulässig.

III. Hinweise

(1) Kampfmittel

Es liegen keine Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet vor.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt oder die Polizei einzuschalten.

(2) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

(3) 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.

(4) Erdarbeiten und Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen und 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 gem. §9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW: Blatt 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.1414 ff.) unverzüglich der Untern Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der StadDortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

(5) 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.

(6) Grünplanerische und landschaftspflegerische Ausführungsgrundsätze, Schutz der Gehölze während der Bauausführung

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. 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 Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.
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 ihrer 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-LP4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(7) 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.

(8) Geschützter Landschaftsbestandteil LB119 - 13 Platanen Sportplatz Höchstener Straße

Bei den Platanen an der Höchstener Straße handelt es sich um Teile des Geschützten Landschaftsbestandteils LB119 (13 Platanen Sportplatz Höchstener Straße). Für die Fällung der Platane Nr. 23 (Einfahrtsbereich) sowie für die Versiegelungen im Traufbereich der Platanen 4, 8 und 10 ist eine Befreiung von den entgegenstehenden Verboten des § 3 Abs. 2 der Naturdenkmalverordnung NDVO vom 14.12.1998 erforderlich.Die untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird mit Auflagen in Aussicht gestellt. Die Auflagen werden Teil der Baugenehmigung.

(9) Private PKW-Stellplätze

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden wenn die Zufahrt mindestens 5,0 m lang ist.

(10) 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.

(11) Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

Pflanzenliste 5 - Heckenpflanzen für Schnitthecken:
Acer Campestre - Feld-Ahorn pnV / K
Carpinus betulus - Hainbuche pnV
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn pnV
Fagus sylvatica - Rotbuche pnV
Ilex aquifolium - Stechpalme pnV
Ligustrum vulgare - Liguster pnV

pnV = Art der potentiellen 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)

(12) Verkehrsflughafen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kontrollzone und des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raums werden vom Verkehrsflughafen aus die Flugbewegungen überwacht.

(13) Bergbau

Nach den Unterlagen des Bergwerkseigentümers der E.ON AG sind für den Planbereich keine bergbaulichen Tätigkeiten bekannt.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten nicht registrierte Bergbauaktivitäten durch den Abbau Dritter nicht auszuschließen sind.

(14) Hinweis zu § 51 a LWG NW

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01 .1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a 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. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das
a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

(15) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (A) sind spätestens nach Realisierung der Baustraße 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.

(16) Überlagerung Leitungsrecht/ überbaubare Grundstücksfläche

Nördlich der Höchstener Straße liegt die überbaubare Grundstücksfläche des SO-Gebietes teilweise im Leitungsrecht der DEW (Dortmunder Energie und Wasser), mit dem Symbol (E) gekennzeichnet. Um zu beurteilen, ob die Leitung verlegt werden muß, sind zur genauen ortung der Leitung in der Örtlichkeit Suchschlitze erforderlich.
Die Suchschlitze sind vom Vorhabenträger mit der DEW abzustimmen.

(17) Baumbestand im Bereich der Niederschlagswasserableitung Wieselsiepen/Heimatbach

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der Ableitungsstrecke in den Wieselsiepen bzw. Heimatbach (Landschaftsschutzgebiet L 38) ist während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführungsplanung ist mit dem Umweltamt abzustimmen.
Die Ausführungsplanung (insbesondere die Trassenfestlegung) und die Bauausführung (insbesondere die Zuwegung zum Auslassbauwerk) sind so zu wählen, dass der Kronen- und Wurzelbereich so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Zum Schutz des Baumbestandes ist der Kanal im Vortrieb zu erstellen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sowie im Rahmen des Monitorings nach fünf Jahren erfolgt eine Überprüfung durch das Umweltamt.
Für die Errichtung des Auslassbauwerkes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplans Dortmund-Süd zu beantragen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HÖ 261

- Einkaufszentrum Höchstener Straße -



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 03/2007 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 05.04.2007

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 29.3.07 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414 / BGBl. III FNA 213-1) 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 -Einkaufszentrum Höchstener Straße - als Satzung beschlossen (gleichzeitig tlw. Änderung des Bebauungsplanes Hö 202).

Dortmund, den 16.4.2007

Oberbürgermeister Ratsmitglied

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 - Einkaufszentrum Höchstener Straße - mit dem Beschluss des Rates vom 29.3.2007 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

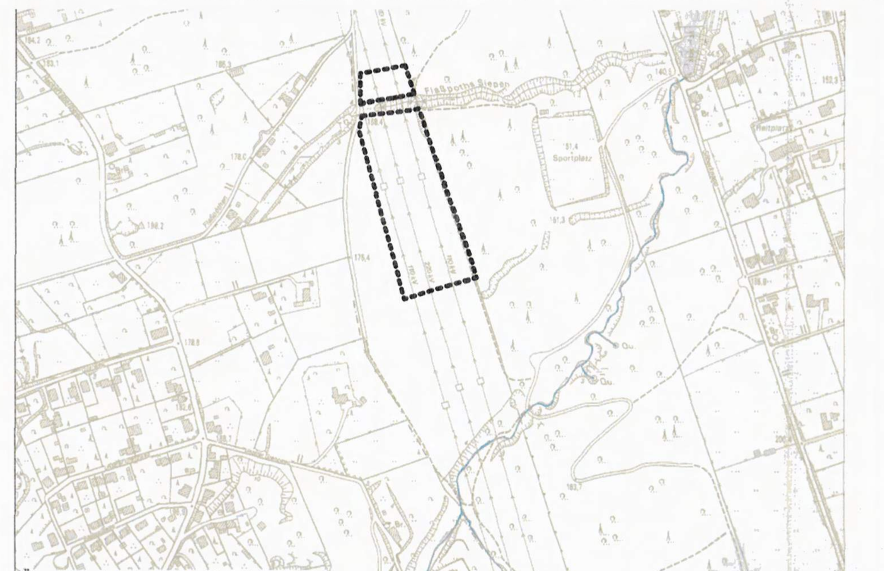
Dortmund, den 16.04.2007

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 20 vom 18.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 261 - Einkaufszentrum Höchstener Straße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.05.2007

Abteilungsleiter



Übersichtsplan Ausgleichsfläche M = 1:5000



Planexterne Ausgleichsfläche M= 1:1000
Gemarkung: Kirchhörde, Flur: 8, Flurstücke: 821,698 teilw.

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)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)§19 BauNVO
(0.8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)§20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
(II)	Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschoße
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die geplante Oberkante der Mittelachse der Planstraße bzw. privaten Erschließungsstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse
TH m ü.NN	Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf Meter über Normal Null
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante der Mittelachse der Planstraße bzw. privaten Erschließungsstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Fläche für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

◆◆◆◆◆	Lärmschutzwand

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
P	Parkfläche (öffentlich)
▲	Einfahrt
▼	Ausfahrt
▲▲▲	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung,einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

	Versorgungsfläche
G	Gas
N	Niederschlag Abwasser

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 in der Fassung vom 01.03.2000)

FD	Flachdach
←→	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
35-45°	Dachneigung

Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
(A)	Spielplatz A- Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
	zu erhaltender Baum
	zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

(A)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
(A)	wie vor bei schmalen Flächen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze für Fahrräder
Ga	Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
	Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
1	Textliche Festsetzungen
A	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

LB	Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Naturdenkmalverordnung vom 14.12.1998

Sonstige Darstellungen

- - - -	sonstige Darstellungen werden gestrichelt
	Überfahrt
	zu fällender Baum
Nr.4	Nummerierung gemäß Baumeinmaß (20.06.2006)

Verfasser: Schamp und Schmalöer, Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 261 - Einkaufszentrum Höchstener Straße- Zugleich teilweise Änderung Hö 202

	1:500	in einem Blatt	61/5

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 21.02.2007
Anlagen zum Bebauungsplan:

Anlagen zum Bebauungsplan:

Verkehrstechnisches Gutachten von April 2005
Blanke Ambrosius
Verkehr . Infrastruktur Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung
Westring 25, 44787 Bochum

Geräuschimmissionsuntersuchung vom 30.05.2005/
Ergänzung vom 02.08.06 und 11.01.07
ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik
Schüruferstr. 309a, 44287 Dortmund

Orientierende Altlastenerkundung von Oktober 2004
BWG Boden-Wasser-Geoinformatik
Im Dohlenbruch 11, 44795 Bochum

Entwässerungsplanung von Februar 2007
Fischer Ingenieurbüro,
Wilhelmstr. 26, 42697 Solingen

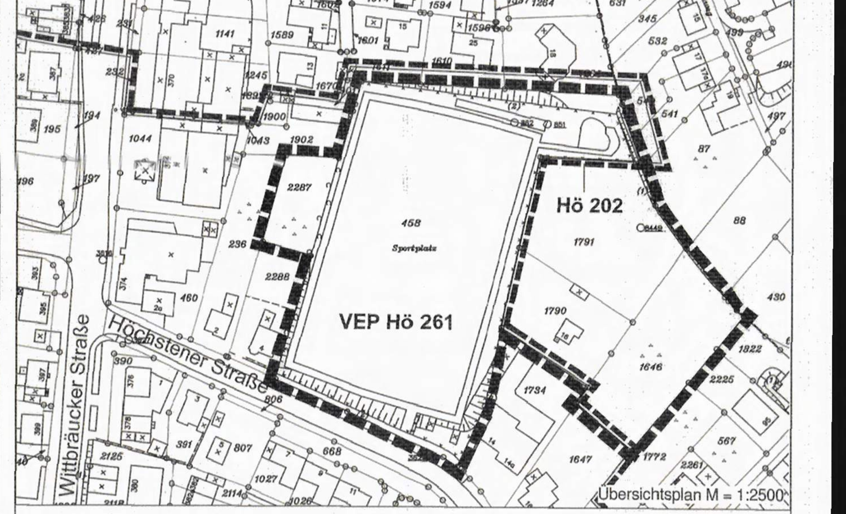
Hydrogeologische Untersuchung von Oktober 2004/März 2005
BWG Boden-Wasser-Geoinformatik
Im Dohlenbruch 11, 44795 Bochum

Umweltbericht vom 12.02.2007
Landschaft Planen & Bauen NRW GmbH
Königswall 1 - 3, 44137 Dortmund

Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimissionen
Stadt Dortmund - Umweltamt 2005

Solar+energetische Begutachtung von Juli 2006
SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki
Zinsholzstraße 11, 70619 Stuttgart

1. Ausfertigung



Übersichtsplan M = 1:2500

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Satzungsfassung