Bebauungsplan Hom 252 - Am Lennhofe -



Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 02/2022 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 23.02.2022

Öffentl. best. Verm.-Ing. DIPL.-ING. C. SOMMERHOFF Olpketalstr. 14 44229 Dortmund

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 31.03.2022 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 02. Mai 2022

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Hom 252 - Am Lennhofe - mit dem Beschluss des Rates vom 31.03.2022 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16. Sep. 2022

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 50 vom 28.10.22 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 252 - Am Lennhofe - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 07. Nov. 2022

Niedergethmann
Bereichsleitung

Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

PlanzV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)

Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786 / FNA 213-1-2)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA^{1-4} Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. 95,5 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull gem. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche
- P Parkfläche
- F Fahrad-Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- RRB Regenrückhaltebecken
- S Einlaufschacht/Entlastungskanal
- Trafostation
- W Wärmeübergabestation

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- privat private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
- Heckenpflanzung
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- (A) Ausgleichsmaßnahme

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga Garagen
- TGa Tiefgarage
- Cp Carport
- St Stellplätze
- GMü Gemeinschaftsmüllsammelplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
- (A) Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Netz GmbH
- (B) Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dortmund
- (C) Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dortmund und der Anlieger WA^2
- (D) Leitungsrecht zugunsten der Anlieger $WA^{3(2)}$
- 85.048 Höhenlage der Straßengradienten in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gem. Straßenplanung Weber Ingenieure vom 29.10.2020 gem. § 9 Abs. 3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- 24°-30° zulässige Dachneigung

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bestandsübernahmen und Hinweisliche Darstellungen

- Gebäude
- 1016 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- .82.73 Geländehöhen (NHN)
- Baumbestand
- vorgeschlagener Baumstandort
- 10,0 Bemaßung von Abständen
- 3057 Blindgängerverdachtspunkt mit Nummerierung und Sicherheitsbereich
- Gehwegsüberfahrt
- P öffentliche Parkplätze
- F öffentliche Fahrradstellplätze
- geplante Fuß- und Radverkehrsbrücke
- geplanter Fuß- und Radweg (informeller Eintrag)
- unterirdische Leitung
- Entlastungskanal (nachrichtliche Übernahme)
- ① besondere textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und §§ 18, 19 BauNVO)

(1) Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN).
Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Straßenhöhe. Maßgeblicher Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene Punkt der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen jeweils mittig von der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite. Für die Bebauung im $WA^{1(2)}$-Gebiet gelten die Höhenangaben in der Planstraße 1, für die Bebauung im $WA^{3(2)}$-Gebiet gelten die Höhenangaben der Planstraße 2. Im $WA^{1(3)}$-Gebiet gelten die Höhenangaben der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen jeweils mittig von der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Als Oberkante (OK) bei geneigten Dächern (Sattel- oder Pultdach) gilt die Firsthöhe.

(2) Grundflächenzahl
In den Wohngebieten WA^1 und WA^2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

(1) In dem $WA^{1(1)}$- Gebiet darf die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50,0 m gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.

(2) Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen in den WA^3- Gebieten nur zur straßenabgewandten Seite der erschließenden Planstraßen 2 und 4 um maximal 2 m überschritten werden.

§ 4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den $WA^{1(1)}$-, $WA^{1(2)}$- und $WA^{1(3)}$- Gebieten ist die Unterbringung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
In den Wohngebieten WA^2, $WA^{3(1)}$ und $WA^{3(2)}$ ist zusätzlich in den Vorgärten je Wohneinheit ein Stellplatz zulässig, der mit der Zufahrtsseite (mit einer maximalen Breite von 3,0 m) zur erschließenden Straße zu errichten ist.
Garagen müssen mit ihren Einfahrtsseiten mindestens einen Abstand von 6,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Die Zufahrten zu Einzelgaragen und -carports gelten als Stellplätze. Stellplätze bzw. Zufahrten dürfen nur mit ihrer Zufahrtsseite (mit einer maximalen Breite von 3,0 m) zur Erschließung errichtet werden. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

(2) Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
③ Im $WA^{1(3)}$- Gebiet ist im Bereich des Vorgartens die Errichtung von Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen zulässig, außer im Bereich der mit ③ gekennzeichneten Fläche für Heckenpflanzungen.
In den $WA^{1(1)}$-, $WA^{1(2)}$- und WA^2- Gebieten ist die Errichtung von Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
Werden Zu- und Abfahrtsrampen für Tiefgaragen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen angelegt, müssen sie einen zu begrünenden Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

§ 5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (einschließlich Fahrradboxen mit einer max. Größe von 3,5 m^3) und Abfallbehältern ausgeschlossen.
Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
Außerhalb der Vorgärten ist bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten pro Wohneinheit max. 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 6 m² Grundfläche zulässig. Bei Gebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten ist außerhalb der Vorgärten pro Gebäude insgesamt max. 1 gemeinschaftliches Garten-/Gerätehaus mit max. 16 m² Grundfläche zulässig.
Im WA^2-Gebiet sind Garten-/Gerätehäuser in den vorgenannten Größen auch innerhalb der Vorgärten zulässig.
Bei der Errichtung jeglicher Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

In dem Wohngebiet $WA^{3(1)}$ sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
In dem Wohngebiet $WA^{3(2)}$ sind pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

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

(A) (1) Ökologische Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 1617, Flur 7, Gemarkung Kirchhörde
Auf der vor bezeichneten 12.750 m^2 umfassenden Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung einer einschürigen Wiese (Biotoptyp EE5) gemäß der Biotoptypenliste der Stadt Dortmund vorzunehmen.
Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend des im Umweltbericht enthaltenen Pflegekonzepts durchzuführen.

Ökologische Ausgleichsfläche
- als räumlich separierter Bestandteil des Bebauungsplanes Hom 252
Flurstück 1617, Flur 7, Gemarkung Kirchhörde M. 1 : 2.000



(2) Minderung der Versiegelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 8 Begrünung / Eingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) BauGB)

(1) Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mehr als 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von max. 0,3 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(2) Begrünung von Tiefgaragendächern
Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind unter Beachtung der Dachbegrünungs-Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit geeignetem Substrat (Mächtigkeit: mind. 80 cm) zu überdecken und flächig, mit Ausnahme etwaiger Wege und Sitzgelegenheiten, gärtnerisch zu bepflanzen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtfläche der nicht überbauten Tiefgaragendächer ausmachen.
Zudem wird auf die örtliche Bauvorschrift in § 16 verwiesen.

(3) Stellplatzbegrünung
Private Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die offene mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen.
Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.
Baumarten: Es sind Bäume aus der "Liste der Dortmunder Zukunftsbäume" (Anlage des Umweltberichts) zu verwenden.

(4) Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig.

(5) Kombinierte Pflanz- und Erhaltungsgebote
① Auf der mit ① festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig oder aus der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln, Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig.
Lückige Bereiche zwischen den vorhandenen Gehölzen, in denen der Abstand zwischen den Kronen der Gehölze mindestens 1 m beträgt, sind mit Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen, um eine durchgängige Abpflanzung herzustellen. Lücken zwischen 1 und 2 m Breite sind jeweils mit einem Baum zu ergänzen. Lücken ab 2 m Breite sind jeweils mit einem Baum und zusätzlich mit Sträuchern im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen.
Radikale Rückschnitte, die dem Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig.
Es sind Gehölze aus der nachstehenden Liste der Pflanzarten in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.
Straucharten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen
Baumarten: Hainbuche und Eberesche
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt

② Auf der mit ② festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig oder aus der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig.
Lückige Bereiche zwischen den vorhandenen Gehölzen, in denen der Abstand zwischen den Kronen der Gehölze mindestens 1 m beträgt, sind mit Sträuchern zu bepflanzen, um eine durchgängige Abpflanzung herzustellen. Lücken zwischen 1 und 2 m Breite sind jeweils mit einem Strauch zu ergänzen. Lücken ab 2 m Breite sind mit Sträuchern im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen.
Radikale Rückschnitte, die dem Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig.
Es sind Gehölze aus der nachstehenden Liste der Pflanzarten in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.
Straucharten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

⑥ Auf der mit ⑥ festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig oder aus der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig.
Lückige Bereiche zwischen den vorhandenen Gehölzen, in denen der Abstand zwischen den Kronen der Gehölze mindestens 1 m beträgt, sind mit Sträuchern zu bepflanzen, um eine durchgängige Abpflanzung herzustellen. Lücken zwischen 1 und 2 m Breite sind jeweils mit einem Strauch zu ergänzen. Lücken ab 2 m Breite sind mit Sträuchern im Pflanzverband 1 m x 1 m zu bepflanzen.
Radikale Rückschnitte, die dem Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig.
Es sind Gehölze aus der nachstehenden Liste der Pflanzarten in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.
Straucharten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

(6) Heckenpflanzungen
Für alle Heckenpflanzungen gilt: Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist nicht zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist das ausgefallene Gehölz gleichartig zu ersetzen.

③ Im $WA^{1(3)}$- Gebiet ist entlang der mit der Ziffer ③ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zur Planstraße 3 mit Ausnahme der Zuwegungen eine durchgehende Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (Mindesthöhe 1,20 m) zu pflanzen. Die Schnitthecke ist zweireihig im sogenannten Dreieckverband mit insgesamt 0,5 m Breite zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,5 m betragen. Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der straßenabgewandten Seite erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen.

④ Im WA^2- Gebiet ist entlang der mit der Ziffer ④ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zum Flurstück 1773 eine frei wachsende Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
Der Pflanzabstand muss zum Flurstück 1773 mindestens 0,50 m betragen.
Radikale Rückschnitte, die den Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig.

⑤ Auf der mit ⑤ gekennzeichneten Fläche wird ein Anpflanzungsbereich als Erweiterung des vorhandenen Gehölzstreifens ⑥ festgesetzt.
Es sind Gehölze aus der nachstehenden Liste der Pflanzarten in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.
Straucharten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen
Die Fläche ist zusammenhängend im Pflanzverband 1 m x 1 m mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Radikale Rückschnitte, die den Charakter einer freiwachsenden Hecke widersprechen, sind nicht zulässig.

(7) Baumpflanzung im Straßenraum
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume I. Ordnung, Hochstämme, Stammumfang 20/25 zu pflanzen.
Baumarten: Es sind Bäume aus der "Liste der Dortmunder Zukunftsbäume" (Anlage des Umweltberichts) zu verwenden.

§ 9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz -WHG i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist über die Entwässerungsrinnen der Erschließungsstraßen im Trennsystem zu den Regenrückhaltebecken zu führen und dort zur Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Einleitung in den Rüpingsbach zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Das auf den Grundstücksflächen des WA^2- Gebiets anfallende Niederschlagswasser ist direkt über eine gepflasterte Abflussrinne innerhalb der mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Fläche dem Regenrückhaltebecken (RRB1) zuzuführen.
Das auf den Grundstücksflächen des $WA^{3(2)}$- Gebiets anfallende Niederschlagswasser ist in einzelnen privaten Rasenmulden, die den jeweiligen Hausteilen zugeordnet sind, zu sammeln und ab Beginn der privaten Grünfläche "Gehölzstreifen" (⑤ bzw. ⑥) diffus in den Rüpingsbach einzuleiten.

§ 10 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Dortmunder Netz GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten eines unterirdischen Niederspannungskabels zu belasten.
Die Stadtentwässerung Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung zu belasten. Das schließt auch eine Betretung zwecks Wartung mit ein.
Die Stadtentwässerung Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung zu belasten. Das schließt auch eine Betretung zwecks Wartung mit ein. Zudem haben die Anlieger des WA^2-Gebiets das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung belasten.
Die Anlieger des $WA^{3(2)}$-Gebiets haben das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagsentwässerung zu belasten.

§ 11 Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Straßenhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mittelachse der Erschließungsstraße. Ein Über- oder Unterschreiten der festgesetzten Straßenhöhe ist um bis zu 50 cm zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 12 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Dies schließt auch reihenhausartige Mehrfamilienhäuser ein, wie sogenannte Miet-Reihenhäuser ohne Grundstücksteilungen.

§ 13 Vorgärten und Gärten

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen beiderseits von Grundstückszu- und -ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m nur 0,50 m hoch sein (Freihaltung der Sichtdreiecke).

(2) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 4 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

(3) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

§ 14 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten.

§ 15 Dächer

(1) Dachformen
In den Wohngebieten WA^2, $WA^{3(1)}$, $WA^{3(2)}$ und WA^4 sind Satteldächer zulässig sowie versetzte Satteldächer. Bei einem versetzten Satteldach darf der Versatz zwischen den Dachflächen, gemessen von der Oberkante des Firsts bis zur Oberkante der Dachhaut der darunter liegenden Dachfläche, maximal 2,0 m betragen.

(2) Dachgauben und Dacheinschnitte
In den WA^2-, $WA^{3(1)}$-, $WA^{3(2)}$- und WA^4-Gebieten darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitten die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

§ 16 Begrünung von Tiefgaragen

Die Oberkante der begrünten Dachfläche von Tiefgaragen ist durch eine bepflanzte Böschung mit dem vorhandenen angrenzenden Geländeniveau zu verbinden. Die Ausbildung einer Stufe zwischen der Oberkante des unterirdischen Bauwerks und dem vorhandenen angrenzenden Gelände ist nicht zulässig. Zudem wird auf die Begrünungsfestsetzung in § 8 Abs. 2 verwiesen.

§ 17 Begrünung von Nebenanlagen, Müllbehältern sowie Garagen, Carports und Stellplätzen

(1) Begrünung der Abstandsflächen neben Garagen, Carports und privaten Stellplätzen
Die 1,0 m breiten, privaten Abstandsflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (siehe §§ 4 und 5) sind mit einer Laubholz-Schnitthecke vollständig zu begrünen. Alternativ kann bei Garagen oder Carports mit Seitenwänden eine vollständige Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der Abstandsflächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) angelegt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist nicht zulässig.
Gleiches gilt für die Abstandsflächen von parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Zu- und Abfahrtsrampen der Tiefgaragen.

(2) Müllbehälter, Garten-/ Gerätehäuser
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen (heimische Laubholz-Schnitthecken) oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen; im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen.
Gleiches gilt für die Garten-/ Gerätehäuser, die im WA^2-Gebiet innerhalb der Vorgärten errichtet werden.
Die Standplätze der Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sowie der oben genannten Garten-/ Gerätehäuser müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

III. Hinweise

1. 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 der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für 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 halten.

2. 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.

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

4. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Für die Kampfmittelbeseitigung ergeben sich folgende Erfordernisse:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- Überprüfung der Blindgängereinschlagstelle Nr. 3057, wenn der Mindestabstand von 20 m zur geplanten Baumaßnahme unterschritten wird
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der beigefügten Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten.

5. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

6. Überflutungsschutz
Zur Schadensabwehr bei Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass die Erdgeschosshöhen über der Rückstauebene der Straßenoberkante liegen.

7. Dachbegrünung und Photovoltaik

(1) Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(2) Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

8. Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt in der Nähe des denkmalgeschützten Gebäudes Menglinghauser Straße 20 (Denkmallistennummer A 0384).
Gemäß § 9 Abs. 1b DschG (Umgebungsschutz) darf das Denkmal nicht beeinträchtigt werden. Bei Vorliegen einer konkreten Planung für das südlich angrenzende Baufeld WA^2 ist die Untere Denkmalbehörde frühzeitig zu beteiligen und eine Erlaubnis einzuholen.

9. Artenschutz

(1) Maßnahmen der Baufeldfreimachung
Maßnahmen der Baufeldfreimachung mit der Fällung oder Rodung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
Die Rodung von Höhlenbäumen und der Abriss von Gartenhütten muss von einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden, um die Nutzung von Höhlenbäumen und Gartenhütten durch Fledermäuse ausschließen zu können.
Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Entwicklungsstadien von Amphibien ist die feuchte Senke mit Nachweis eines Grasfrosch-Laichballens außerhalb der Reproduktionszeit potenziell vorkommender Amphibienarten zu verfüllen und zu entfernen. Dies umfasst den Zeitraum zwischen September und Januar des Folgejahres. Ausnahmen sind nach fachlicher Bewertung dann möglich, wenn die Senke zwischenzeitlich austrocknet oder witterungsbedingt eine Reproduktion zwischen Februar und März ausgeschlossen werden kann (z. B. Dauerfrost).

(2) Nisthilfen (Ausgleichsmaßnahme mit vorrangiger Funktion für Tierarten - hier: Vögel)
Als Ausgleich für den Verlust von Nisthilfen, Höhlenbäumen sowie Gebäuden mit geeigneten Nischen zur Anlage von Nestern sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Anbringung von 10 Nistkästen und 5 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen aus Holzbeton im funktionalen Zusammenhang vor Beginn der Baufeldfreimachung. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern). Diese Wartung muss über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden.

(3) Fledermäuse (CEF-Maßnahme 1)
Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Quartieren an den Hütten und in den Baumhöhlen in Bezug auf Fledermäuse sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Vor Beginn der Rodung und der Baufeldfreimachung werden Fledermauskästen im funktionalen Zusammenhang angebracht. Es sind 5 Fledermaushöhlen und 5 Fledermausflachkästen im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Zudem sind die beiden vorhandenen Fledermausflachkästen umzuhängen. Anbringungsorte sind die verbleibenden Gehölze in der Umgebung. Die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu rodenden Bäume, in denen sich gut geeignete Höhlen befinden (Spechthöhlen) werden im Umfeld des Plangebietes entlang des Rüpingsbachs als stehende Totholzpyramiden aufgestellt.

10. Baumpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen
Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen Tiefbauamt und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

11. 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.

12. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten.
Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen / Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern.
Die Vorhabenträger*in hat die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt 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.

13. Gasdrainage
In dem $WA^{3(2)}$- Gebiet sowie dem nordöstlichen Teilbereich des WA^2- Gebiets ist der Einbau einer Gasdrainage unterhalb der Bodenplatte erforderlich. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Gassicherungskonzept gemäß dem Merkblatt "Methangasaustritt im Stadtgebiet Dortmund" sowie dem Handbuch "Handbuch Methangas" (Herausgeber: Stadt Dortmund, Umweltamt) zu erstellen.

14. Grundwasser/Drückendes Wasser
Durch den Bau der Tiefgarage kann es zu einem Aufstau des Grundwassers im Anstrombereich kommen. Zur Vermeidung eines Aufstaus ist um/unter die Tiefgaragen- und Kellergeschosse eine ausreichend dimensionierte Filterschicht einzubauen, die die jeweilige Durchlässigkeitsbarriere bzgl. der Grundwasserwegigkeit ausgleicht.
Die Bemessung und Dimensionierung sind durch ein Gutachterbüro zu erarbeiten.
Die Maßnahmen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Im Bauantragsverfahren ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sind darüber hinaus Abdichtungen gem. DIN 18195 Teil 6 gegen aufstauendes Sickerwasser oder drückendes Wasser vorzusehen.

15. Außerstaatliche Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

IV. Gutachten und Fachplanungen

1. Taberg Ingenieure: Neubaugebiet „Am Lennhofe" in Dortmund-Menglinghausen - Erkundung und Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse, Lünen, Dezember 2018
2. Gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Baugrunderkundung / Bodenuntersuchung Am Lennhof Dortmund-Menglinghausen, Köln, Februar 2017
3. Gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Vereinfachter Sanierungsplan in Anlehnung an § 13 BBodSchG Bodenmanagement Planungsgebiet Am Lennhofe Dortmund-Menglinghausen, Köln, April 2020
4. Gbk Geologisches Büro Dr. Kleinebrinker: Baugebiet Am Lennhofe Dortmund - Stellungnahme zum Grundwasserhaushalt und zum Bodenschutz, Köln, März 2020
5. Abvi Ambrosius Blanke: Bauvorhaben „Am Lennhofe" in Dortmund-Menglinghausen, Verkehrsgutachten, Bochum, Oktober 2020 / Redaktionelle Anpassung 2021
6. Landschaft + Siedlung AG: Bauliche Entwicklung Am Lennhofe Dortmund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II), Recklinghausen, November 2020
7. Weber Ingenieure: Erschließung B-Plan Hom 252 Am Lennhofe in Dortmund-Menglinghausen - entwässerungs- und verkehrstechnische Erschließung, Castrop-Rauxel, November 2020
8. Ingenieurbüro für technische Akkustik und Bauphysik GmbH ITAB: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 252 "Am Lennhofe", 44227 Dortmund, Dortmund, Mai 2020
9. R. Bonn: Bodenschutzkonzept Dortmund, "Am Lennhofe", Köln, November 2020
10. EGLV – Emschergenossenschaft: Aktuelle Hochwassersituation im B-Plangebiet Am Lennhofe – Stellungnahme v. 26.10.2021 – Anlage zur Drucksache Nr.: 21047-21

Planverfasser

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Bebauungsplan Hom 252
- Am Lennhofe -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 04.02.2022	1 : 500	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung, der Umweltbericht als Teil B der Begründung vom 04.02.2022 sowie der städtebauliche Vertrag vom 04.02.2022.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt