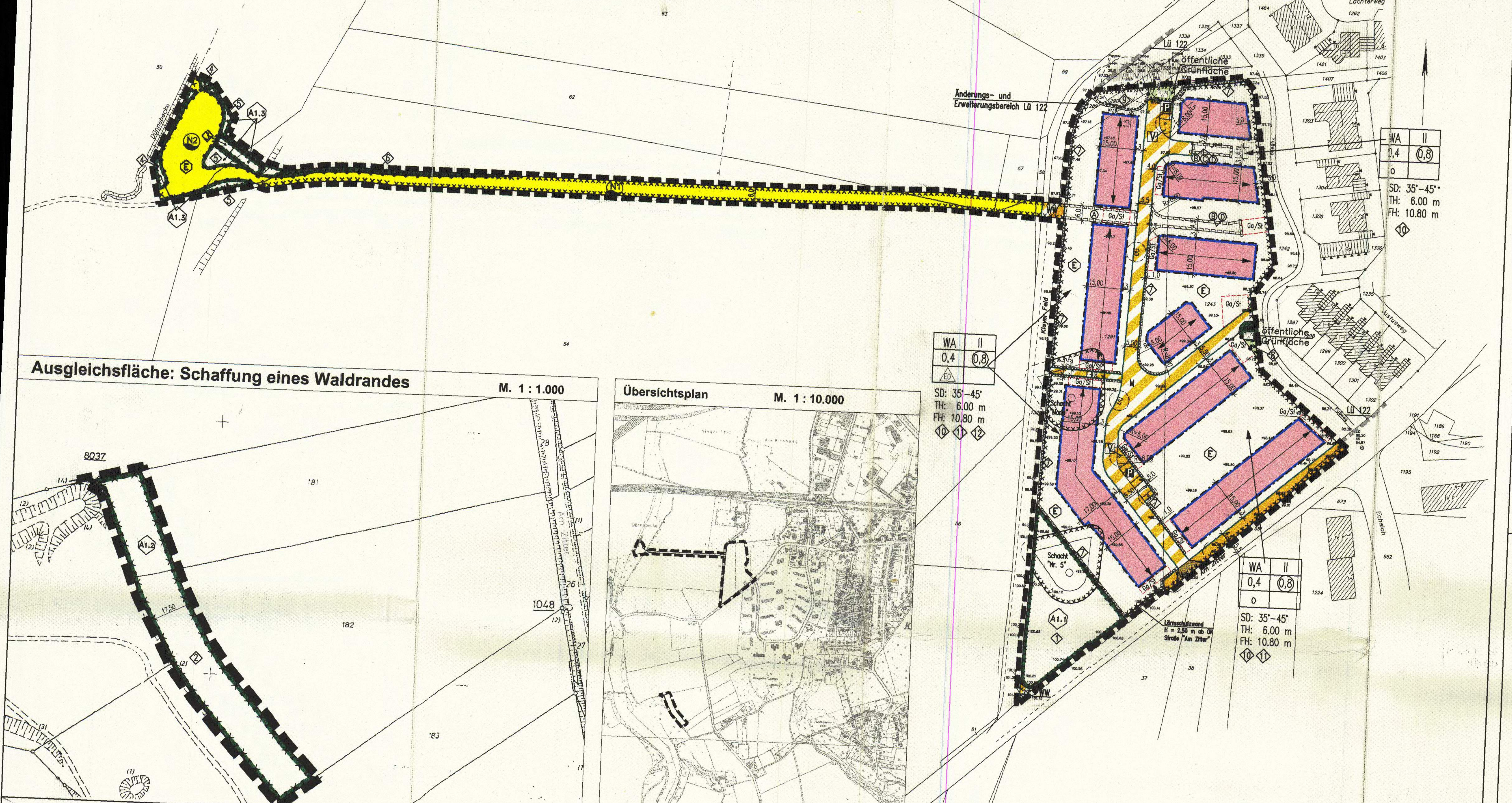
1. Ausfertigung

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 122 -Kleyer Feld-



Ausgleichsfläche: Schaffung eines Waldrandes

M. 1 : 1.000

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000

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

~~Dortmund, den ....~~

~~..............................~~

~~Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Lü 122 -Kleyer Feld- zu ändern (Änderung Nr. 1).~~

~~Dortmund, den ....~~

~~..............................~~
~~Oberbürgermeister~~

~~..................~~
~~Ratsmitglied~~

~~Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am .... nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt.~~

~~Dortmund, den ....~~

~~..................~~
~~Abteilungsleiter~~

~~Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.~~

~~Dortmund, den ....~~

~~..............................~~
~~Oberbürgermeister~~

~~..................~~
~~Ratsmitglied~~

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

~~Dortmund, den ....~~

~~..................~~
~~Abteilungsleiter~~

Der Rat der Stadt hat am 11.7.02 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 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 diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.7.2002

Langemeyer
Oberbürgermeister

4512

Jan Fech
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 9 vom 28.2.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 122 -Kleyer Feld- in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.03.2003

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplan Lü 122 -Kleyer Feld- mit dem Beschluss des Rates vom 11.7.2002 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 17.03.2003

Langemeyer
Oberbürgermeister

4211

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)

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

Bauweise, Baulinie – Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
△o	Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
△E	Nur Einzelhäuser zulässig
△D	Nur Doppelhäuser zulässig
△H	Nur Hausgruppen zulässig
△ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
△g	Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
▬ ▬	Baugrenze
— · · —	Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl(GRZ) §19 BauNVO
(1,0)	Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO
((1,6))	Erhöhte GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
2,6	Erhöhte GFZ nach §21a Abs.5 BauNVO
3,0	Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
4,0	Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III)	Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III–V	Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe Bezugspunkt ist die Planstraße
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Bezugspunkt ist die Planstraße
OK	Maximale Höhe baulicher Anlagen – ü.n.G. – ü.n.N.
(OK)	Zwingende Höhe baulicher Anlagen Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz2 BauNVO)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

⁙	Fläche für den Gemeinbedarf
▲	Schule
✚	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
▬	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K = Kindergarten
▭	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
■	Post
F	Feuerwehr
✚	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
▼	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
●	Öffentl. Verwaltung

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
🟧	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
priv.	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
WW	Wirtschaftsweg
F	Fußweg
R	Radweg
F+R	Fuß- und Radweg
P	Parkfläche (öffentlich)
P	Parkfläche (privat)
🚶	Fußgängerbereich
▼	Einfahrt
▲	Ausfahrt
▼– – –▼	Einfahrtsbereich
▲– – –▲	Ausfahrtsbereich
· – · –	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
┴┴┴	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang
▮▯▮	Verkehrsfläche auf besonderem Gleiskörper (Bahnanlagen)

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB)

🟨	Versorgungsfläche
T	Trafostation
U	Umspannwerk
○	Gas
○	Abwasser
▲	Abfall
N	Niederschlag Abwasser

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche
priv.Grünfl.	Private Grünfläche
⁖	Parkanlage
⁘	Gärtnerische Anlage
⁖	Garten
+ +	Friedhof
▦	Dauerkleingartenanlage
▭	Sportplatz
▽	Spielplatz A – Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene) B – Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
W	Wanderweg
R+W	Rad- und Wanderweg

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

▭	Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
▭	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
◆◆◆◆	Lärmschutzwand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

⁘	Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
⁘	Wald (§9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

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 von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
○●○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
⊙	zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
●	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
St	Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Ga	Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
TGa	Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GTGa	Gemeinschaftstiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GMü	Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
GKSp	Gemeinschaftskinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
•—•—•	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▫—▫	Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührte.
1	Zugehörigkeitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
↵	Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
↵	Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
◇1	Textliche Festsetzung
▭	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
A	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S.256)

DF	Alle Dachformen, außer Flachdach	MD	Mansardendach
FD	Flachdach	PD→	Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
←→	Firstrichtung	ZD	Zeltdach
SD	Satteldach	z.B. 38°	= Dachneigung Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen
WD	Walmdach		

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(§9 Abs.5 Nr.1–3 BauGB)

XXX	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1–3 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

(§9 Abs.6 BauGB)

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
B	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
L	Landschaftsschutzgebiet
V	Verbandsgrünfläche
▭	Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

– – –	sonstige Darstellungen werden gestrichelt
◇	Hinweis
⊓	Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
⊙	geplanter Baum
V	Verkehrsgrün
⌖ 138.00	Bezugspunkt Höhe ü. NN
⏢	Überfahrt

Teil I
Textliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Länge der Einzelbaukörper oder Hausgruppen darf abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO 21 m nicht überschreiten.

§ 3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage/Stellplatz zulässig.

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

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz NW)

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten und öffentlichem Flächen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der gesamten privaten versiegelten Flächen ist durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln, abzuleiten und zur Rückhaltung sowie zur Einleitung in die Dünnebecke zu bringen.
Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG sowie § 58 (2) LWG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

Das Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet ist, gemäß dem Fachgutachten des Ingenieurbüros Hördemann, Castrop-Rauxel, in einem Regenwasserkanal zu sammeln und nach Norden abzuleiten. Im nördlichen Drittel des Baugebietes ist der Regenwasserkanal in Richtung "Dünnebecke" abzuzweigen.
Nach ca. 110 m westlich des Wirtschaftsweges "Kleyer Feld" ist das Niederschlagswasser in der mit N1 gekennzeichneten Flächen in einem herzustellenden, offenen und naturnah ausgebauten Graben abzuleiten. Vorhandener Gehölzaufwuchs ist im westlichen Abschnitt zu erhalten. In der Bachaue hat der Entwässerungsgraben in ein mit N2 gekennzeichnetes, herzustellendes Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das Becken ist in Erdbauweise zu erstellen, mittels Landschaftsrasen einzusäen und extensiv (mindestens aber dreimal pro Jahr) zu pflegen. Das Becken ist so zu bemessen, dass die in die "Dünnebecke" eingeleitete Drosselmenge < 10 l/sec x ha versiegelte Fläche zum Abfluss kommen kann. Zwischen Becken und Wirtschaftsweg ist ein 2 m breiter Unterhaltungsweg aus Schotterrasen herzustellen. Die gesamte oberflächennahe Entwässerungsfläche zur Ableitung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser in die "Dünnebecke" ist zum Schutz vor Weidetier- und Pferdesporteinwirkung wirksam einzuzäunen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Einzäunung ist so auszuführen, dass durch Gatter eine fußläufige Nutzung des Unterhaltungsweges durch die Allgemeinheit möglich ist.

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.

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

Hinsichtlich der Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und der Pflanzenverwendung sind die Ausführungen des landespflegerischen Fachbeitrages maßgeblich. Die im folgenden aufgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

◇1 Innerhalb der mit dem Symbol A1.1 und der Ziffer ◇1 gekennzeichneten ökologischen Ausgleichsfläche ist eine standortgerechte Baum-Strauchpflanzung unter Verwendung heimischer Arten und die Herrichtung eines Saumes gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇2 Innerhalb der mit dem Symbol A1.2 und der Ziffer ◇2 gekennzeichneten ökologischen Ausgleichsfläche ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung unter Verwendung heimischer Arten zugunsten eines Feldgehölzes und Waldmantels sowie die Herrichtung eines Waldsaumes gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇3 Innerhalb der mit dem Symbol A1.3 und der Ziffer ◇3 gekennzeichneten ökologischen Ausgleichsfläche ist eine standortgerechte Feldgehölzpflanzung durchzuführen.

◇4 Innerhalb der mit dem Symbol A1.3 und der Ziffer ◇4 gekennzeichneten ökologischen Ausgleichsfläche ist eine standortgerechte Ufergehölzpflanzung mit vorgelagertem Gras- und Krautsaum herzustellen.

◇5 Innerhalb der mit dem Symbol A1.3 und der Ziffer ◇5 gekennzeichneten ökologischen Ausgleichsfläche ist ein standortgerechter Gras- und Krautsaum herzustellen.

◇6 Das mit der Ziffer ◇6 gekennzeichnete Feldgehölz ist zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

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.

§ 8 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)

Hinsichtlich der Durchführung der Grüngestaltungsmaßnahmen und der Pflanzenverwendung sind die Ausführungen des landespflegerischen Fachbeitrages maßgeblich. Die im folgenden aufgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

◇7 Entlang der mit der Ziffer ◇7 gekennzeichneten Gartengrenzen ist eine mind. 0,5 m breite und mind. 1 m hohe Laubholz-Schnitthecke gemäß landespflegerischem Fachbeitrag herzustellen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

◇8 Innerhalb der mit der Ziffer ◇8 gekennzeichneten und herzustellenden öffentlichen Grünfläche ist die Pflanzung eines Solitärbaumes mittels Pflanzgebot festgesetzt.

Stellplatzflächen sind im Baugebiet je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist an die Arten der Pflanzliste gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag gebunden.

◇9 Im Bereich der mit der Ziffer ◇9 gekennzeichneten und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Kronentraufe der Pappeln ist Versiegeln und Überbauen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien.

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

Ⓐ Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

Ⓑ Die Stadt Dortmund, die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH (DEW) und die Deutsche Telekom AG haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr-und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

Ⓒ Die Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓒ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Ⓓ Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht (Privatweg) zu belasten.

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

◇10 In den mit der Ziffer ◇10 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Straßen "Am Zitter" und der BAB A 40 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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:

Raumarten	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebiete, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
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 (entsprechend der VDI-Richtlinien 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

◇11 Dachgestaltung:

Die Dachneigung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist im gleichen Winkel auszubilden und die Traufhöhe einheitlich zu gestalten. Ausnahmsweise dürfen die Dachflächen eines Gebäudes im First einen Höhenversatz bilden unter der Voraussetzung, dass die Dachneigung bei zusammenhängenden Doppelhäusern oder Hausgruppen einheitlich sind. Für die zur Planstraße bzw. zur Straße "Am Zitter" geneigte Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 35°-40° zulässig. Für die zum privaten Grundstück, Garten geneigte Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 8°-15° zulässig.

◇12 Einfriedungen westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche:

In den mit der Ziffer ◇12 gekennzeichneten Baugebieten sind bauliche Einfriedungen sowie Hecken in den Vorgärten zur geplanten öffentlichen Straße hin unzulässig.

Einfriedungen

Ergänzend zur Heckenpflanzung dürfen zugunsten einer einheitlichen Ausgestaltung der Gartengrenzen zum Freiraum hin lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1 m innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen.

Teil III
Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

(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 gem § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/ 50 24292, Fax.: 0231/ 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax.: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(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) Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
In dem mit der Randsignatur xxxx gekennzeichneten Bereich ist oberflächennaher Bergbau umgegangen. Besonders kenntlich gemacht ist der Verdachtsbereich der Schächte "Maria" und "Nr. 5". Zur Erkundung auf abgebaute Kohleflöze und der Ortung der ehem. Schächte ist ein Gutachten (Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, 25.08.01) erstellt worden. Bei einem Teil der durchgeführten Bohrungen sind Lockermassen angetroffen worden. Die genaue Ausdehnung dieser Bereiche ist durch zusätzliche Bohrungen zu erkunden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine entsprechende Auflage zu machen.

(4) Methanausgasungen
Der Änderungsbereich liegt in der Zone 3 der potenziellen Methangasaustritte. Danach sind CH4-Austritte an der Geländeoberfläche sehr wahrscheinlich. Bei Neubauvorhaben werden gebäudebezogene Vorsorgemaßnahmen erforderlich (z.B. Gasflächendränagen), die im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren durch das Umweltamt in Form von Auflagen und Hinweisen definiert werden.

(5) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Sinne eines Begleitplanes beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u. a. zur Art der grünplanerischen – und landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. zu den Ausgleichsflächen sowie zur Pflanzenauswahl zu entnehmen.

(6) Landschaftspflegerische Ausführungsgrundsätze
Für die gesamte Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzauswahlliste (Karte – Planung –) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung, falls nicht anderes im Fachbeitrag angegeben ist. Die Vorschriften der DIN 18916, 18320 und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

(7) Zeitliche Bindung für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen A1.1 und A1.3 sind spätestens nach Realisierung des Straßenbaus sowie der Anlagen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser durchzuführen. Die vorgesehene ökologische Ausgleichsmaßnahme A1.2 ist bei Beginn der Herstellung 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.

(8) 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.

(9) Schutz des Mutterbodens gemäß 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet oder auf den ökologischen Ausgleichsflächen bis zu einer Schichtstärke von maximal 0,3 m wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden. Im Zuge der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass die Ausgleichsfläche A 1.1 weder befahren, noch als Baulager genutzt wird.

(10) Stellplatzschlüssel
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. auf den zugehörigen Flächen für Nebenanlagen angelegt werden, dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(11) Müllbeseitigung
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die zukünftigen Nutzer der Wohngebäude des südlichen privaten Erschließungsstiches, deren Grundstücke weiter als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Mischverkehrsfläche entfernt liegen, die Müllbehälter am entsprechenden Entleerungstag an der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen haben.

Planverfasser :

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Stadt
Planungsamt
Dortmund

Bebauungsplan Lü 122 -Kleyer Feld-
Änderung Nr. 1

in 1 Blatt

1. Ausfertigung

Maßstab 1: 1.000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 27.05.2002

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5

Satzungsfassung