1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil I Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

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

Ⓐ Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs-GmbH, die Stadt Dortmund und die Telekom haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Im Bereich der Belastungsflächen dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden (z.B. Grabungen, Aufschüttungen, Baumpflanzungen, Pflügearbeiten), die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitungen gefährden.

Ⓑ Die Pipeline Engineering GmbH hat das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdische Ferngasleitung) zu belasten.

Innerhalb der Belastungsfläche sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig.
Nur mit besonderer Zustimmung des Versorgungsträgers sind die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe und Niveauänderung im Schutzstreifen statthaft.
Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen sollen die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.
Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
Der Versorgungsträger ist vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - zu benachrichtigen.
Ein Streifen in Breite von je 2,0 m rechts und links der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben.

Ⓒ Die jeweils angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit Ⓒ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Ⓓ Die jeweils angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zu belasten.

Ⓔ Die Stadt Dortmund und die Allgemeinheit haben das Recht, die mit Ⓔ gekennzeichneten Flächen unterhalb der S-Bahn-Trasse mit einem Gehrecht zu belasten.

Ⓕ Die Stadt Dortmund und die Allgemeinheit haben das Recht, die mit Ⓕ gekennzeichnete Fläche (Wendeanlage) mit einem Fahrrecht zu belasten.

§ 2 Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

◇1 In den mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Baugebieten sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Die zweite Wohneinheit darf eine Fläche von 50 qm nicht überschreiten und ist als Einliegerwohnung im Dachgeschoss unterzubringen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO, Festsetzen von maximalen Traufhöhen und Firsthöhen

◇2 Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen in den mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Baugebieten beziehen sich auf die geplante maximale Höhe der Planstraße im Bereich des Grundstückes. Die Oberkante der Planstraße darf die natürliche Geländeoberkante um maximal 0,5 m überschreiten.
Im übrigen Planbereich werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich auf die jeweilige durchschnittliche natürliche Geländeoberkante beziehen. Das natürliche Gelände darf um maximal 0,5 m auf- oder abgegraben werden.

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

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Gebäude aufgrund der Lärmbelastung durch die Straßen Steinsweg, Borussiastraße, Overhoffstraße und Ewald-Görschop-Straße sowie durch die Autobahn A45 und die S-Bahn bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Innenschallpegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allegmeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- u. Arbeitsräueme tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume Bibliotheken, Konferenz- u. 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 Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S.1348) des nordrheinwestfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 5 Erhaltung baulicher Anlagen § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB

(1) Bei den durch das Symbol E gekennzeichneten Mauern können im Einzelfall für ihren Abruch, Umbau oder ihre Änderung nach § 172 BauGB Genehmigungen versagt werden.
Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskernes Oespel aufgrund seiner historischen Prägung.

1. weil sie das Ortsbild, die Stadtgestalt, das Landschaftsbild prägt und
2. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(2) Wer eine gekennzeichnete Mauer ohne Genehmigung abbricht oder ändert, handelt ordnungswidrig (§ 213 Abs. 1 Nr.4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbuße bis zu 25.000,00 EURO geahndet werden.

§ 6 Fläche zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB und § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NW

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen

Das in den neuen Baugebieten anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsflächen westlich und östlich des Wandweges ist in Richtung der festgesetzten Retentions- und Versickerungsfläche westlich des Wandweges abzuleiten. Innerhalb dieser Fläche ist ein Retentions- und Versickerungsbecken, Einbautiefe max. 0,3 m, in Erdbauweise zu bauen.

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken

◇3 Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den mit der Ziffer ◇3 festgesetzten Wohngebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigter und unbefestigter Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleiben und versickert werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vorzunehmen. Die Planung hat sicherzustellen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die für die Planung notwendigen geologischen Grunddaten sowie ein vorliegendes geohydrologisches Gutachten können beim Tiefbauamt eingesehen werden.

◇4 Das mit der Ziffer ◇4 gekennzeichnete, private Retentions- und Versickerungsbecken ist gemäß Entwässerungskonzept naturnah in Erdbauweise zu errichten und mit Landschaftsrasen einzusäen. Entlang der Ableitungsmulden und entlang des Beckens ist zur Eingrünung und als ökologischer Ausgleich eine mindestens 3 m breite, freiwachsende und dichte Strauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter, heimischer Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken 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.

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

Im Zusammenhang mit den folgenden Festsetzungen sind bezüglich Pflanzmaßnahmen und Gehölzauswahl die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bindend. Die Abstandsempfehlungen des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

◇5 Die mit der Ziffer ◇5 gekennzeichnete Gehölzfläche nordwestlich Wandweg ist zu schützen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇6 Innerhalb der mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist die flächendeckende Pflanzung einer Strauchhecke als Gehölzstreifen mit Trenn- und Immissionsschutzfunktion als ökologische Ausgleichsmaßnahme durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dort, wo der Pflanzstreifen breiter als 10 m ist, sind mittig zusätzlich Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Um einen dauerhaften Sichtschutz sicher zu stellen, sind die Pflanzreihen entlang der Außenseiten ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

◇7 Innerhalb der mit der Ziffer ◇7 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist eine einschürige Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der innerhalb der Fläche geplante Rad- und Wanderweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Entlang des Weges ist im Stammabstand von 12,0 m eine Baumreihe II. Ordnung bestehend aus Feld-Ahorn, Weißdorn oder Eberesche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇8 Innerhalb der mit der Ziffer ◇8 gekennzeichneten Pflanzinseln innerhalb der Wiesenfläche sind Wildobstbäume und heimische Sträucher zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇9 Die mit der Ziffer ◇9 gekennzeichnete waldartige Trenngrünpflanzung nördlich Wandweg / Am Schultenhof ist zu schützen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇10 Innerhalb der mit der Ziffer ◇10 gekennzeichneten Fläche ist ein geplanter Rad- und Wanderweg in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Entlang der westlichen Wegebegrenzung ist im Stammabstand von 12,0 m eine Baumreihe, bestehend aus Feld-Ahorn, Weißdorn oder Eberesche zu pflanzen.

◇11 Die mit der Ziffer ◇11 gekennzeichnete Obstwiesenbrache nördlich Am Schultenbach und am Oespeler Bach angrenzend, ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

◇12 Die mit der Ziffer ◇12 gekennzeichnete Obstgartenbrache samt freiwachsender Hecke am Weg zwischen Overhoffstraße und Am Schultenhof ist zu schützen, weiterhin extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇13 Die mit der Ziffer ◇13 gekennzeichnete Wiese der geplanten Ausgleichsfläche am Oespeler Bach ist zu schützen, zu extensiven und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist im ein- bis maximal zweijährigen Rhythmus zu mähen.

◇14 Auf der mit der Ziffer ◇14 gekennzeichneten Fläche nördlich der Straßenbegrenzungslinie der Borussiastraße ist gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Baumreihe, bestehend aus Winter-Linden (Tilia cordata) zu pflanzen. Die Baumreihe ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Die im Bebauungsplan mit A1 bis A2 festgesetzen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit E1 bis E2 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.
Die genauen Abgrenzungen der Eingriffs- und Ausgleichsflächen untereinander und die Zuordnung zueinander sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 10 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)

Im Zusammenhang mit den folgenden Festsetzungen sind bezüglich Pflanzmaßmahmen und Gehölzauswahl die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bindend.

Stellplatzbegrünung gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Stellplatzflächen sind je angefangene 4 Stellplatzeinheiten mit einem großkronigen, heimischen und sortenfreien Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu bepflanzen und zu untergliedern. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden, offenen Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist an die Arten der Pflanzliste gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag gebunden.

◇15 Innerhalb der mit der Ziffer ◇15 gekennzeichneten geplanten privaten Stellplatzanlage ist zur grünplanerischen Einbindung je 4 Stellplätze ein Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Artenauswahl sind Weißdorn, Eberesche oder Traubenkirsche zu verwenden. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden, offenen Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen.

Pflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB

◇16 Innerhalb der mit der Ziffer ◇16 gekennzeichneten und geplanten Allgemeinen Wohngebieten östlich und westlich Wandweg sind zur ortskerntypischen, grünplanerischen Einfriedung der Grundstücke Laubholz- Schnitthecken oder freiwachsende Strauchhecken von mindestens 0,5 m Breite und mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit Pflanzgeboten festgesetzten Verkehrsgrünfläche im Kreuzungsbereich Borussiastraße / Steinsweg sind zur Komplettierung der Lindenbaumreihe ergänzende Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Gehölzflächen und Hecken sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Ortsbildpflege gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

◇17 Entlang der mit der Ziffer ◇17 gekennzeichneten südlichen Grundstücksgrenze ist zur Einfriedung eine Laubholz-Schnitthecke oder freiwachsende Strauchhecke in einer Breite von mindestens 0,5 m anzupflanzen. Die Hecke ist in derselben Höhe wie die bestehende denkmalgeschützte Mauer zu entwickeln. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
An Stelle einer Hecke ist die Errichtung einer Mauer, die in Höhe und Material der bestehenden denkmalgeschützten Mauer entspricht, zulässig.

◇18 Die mit der Ziffer ◇18 festgesetzte Verkehrsgrünfläche ist mit heimischen Bodendeckern oder Sträuchen zu begrünen. Die beiden vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind ergänzend drei heimische standortgerechte Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 11 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB) i.V.m. § 26 LG NW

◇19 Die im Bebauungsplan mit der Ziffer ◇19 gekennzeichnete und nachrichtlich dargestellte, private Grünfläche ist gemäß rechtskräftigen Landschaftsplan Dortmund-Mitte mit einer Entwicklungs- und Pflegemaßnahme festgesetzt. Diese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Teil II Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 und Abs.4 BauO NW Gestaltungsfestsetzung gemäß § 86 BauNVO

§1 Einfriedungen

Ergänzend zur festgesetzten Heckenpflanzung dürfen in den geplanten Baugebieten im Übergang der privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen lediglich Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m innerhalb der Schnitthecken zur Verwendung kommen.

§2 Doppelhäuser

◇20 In den mit der Ziffer ◇20 gekennzeichneten Baugebieten sind Doppelhäuser mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe sowie mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

§3 Garagen und Carports

◇21 In den mit der Ziffer ◇21 gekennzeichneten Baugebieten dürfen Garagen und Carports mit ihren Längsseiten nicht auf den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssem einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten, der mit einer mindestens 1,0 m hohen Laubhecke zur Begrünung der Garagen oder Carports zu versehen und dauerhaft zu erhalten ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Müllbehälter abgestellt werden.

Teil III Hinweise

(1) Bodeneingriffe, Meldepflicht von Bodenfunden und Bodendenkmalpflege

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 gemäß § 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.

◇1 Für die mit der B Randsignatur (nordöstlich der Borussiastraße / westlich des Wandweges) und mit der Ziffer ◇1 (nordöstlich der Borussiastraße / Overhoffstraße) gekennzeichneten Flächen gilt, dass die Wahrscheinlichkeit erhöht ist, bei Bodeneingriffen Bodendenkmale zu finden.

Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrages, d.h. zum Zeitpunkt, wo die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231-50-24292, Fax.: 0231-50-26730) mitzuteilen.

Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu zahlen.

(2) Bergschadenssicherungsmaßnahmen

Der im Plangebiet umgegangene oberflächennahe Bergbau könnte in den mit der Randsignatur × × × × gekennzeichneten Flächen zu Absenkungen und / oder zu Einbrüchen der Tagesoberfläche führen.

Es wird empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW,44135 Dortmund, Goebensstraße 25, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen.
Mit dem Bergwerkseigentümer sind eventuell notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Darüber hinaus befinden sich drei bergbauliche Tagesöffnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Schacht A: nordwestlich Borussiastraße / Auf der Linnert,
Schacht B: Ewald-Görshop-Straße / nördlich S-Bahn-Haltepunkt,
Schacht C: nordwestlich Borussiastraße / Wandweg

Aussagen über die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sind nach Aussage der Bergwerksgesellschaft zur Zeit nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Füllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen.

Die möglichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche sind durch die Bergwerksgesellschaft ermittelt und im Bebauungsplan mit der Randsignatur × × × × gekennzeichnet worden.

Im Bereich der verfüllten Schächte muss erfahrungsgemäß grundsächlich mit Gasaustritten gerechnet werden.
Im Schachtschutzbereich sollte daher auf eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden.
Andernfalls sollte eine Sachverständigenstelle eingeschaltet werden. Die Schutzbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Tagesöffnungen sind für die Beobachtung der Füllsäule und für eventuelle Nachverfüllungen zugänglich zu lassen.

◇2 Für den mit der Randsignatur × × × × und der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Schacht B ist eine mögliche Lageungenauigkeit von +/- 30 m zu beachten.

(3) Methanausgasung

Das Plangebiet liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in den Zonen 2 und 3. Methangasaustritte sind damit hinreichend bzw. sehr wahrscheinlich. Die Grenze zwischen Zone 2 und 3 verläuft im Westen des Plangebietes im Bereich der Bebauung Helenenstraße 7 bis zur Bebauung Ewald-Görshop-Str. 2a im Nordosten des Plangebietes.

Die Errichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. ist wegen der tiefgreifenden Bodenaufschlüsse und der möglichen Schaffung von Gaswegsamkeiten im gesamten Plangebiet grundsächlich unzulässig.
Ausnahmen sind mit dem Umweltamt bzw. den Bergbehörden abzustimmen.

◇3 Für die mit der Randsignatur △△△△ und der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Flächen gilt:
Der Bereich liegt in der Zone 2 der Arbeitskarte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund.
Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt. In nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird aus Vorsorgegründen ein empfehlender Hinweis aufgenommen, unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen.

◇4 Für die mit der Randsignatur ▽▽▽▽ und der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Flächen gilt:
Der Bereich liegt in der Zone 3 der Arbeitskarte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund.
Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt.
In nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird aus Vorsorgegründen eine Auflage aufgenommen, die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dem Bebauungsplan sind ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.
Der Fachbeitrag kann im Planungsamt eingesehen werden.

(8) Ausführungsgrundsätze für die grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

Die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

(9) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

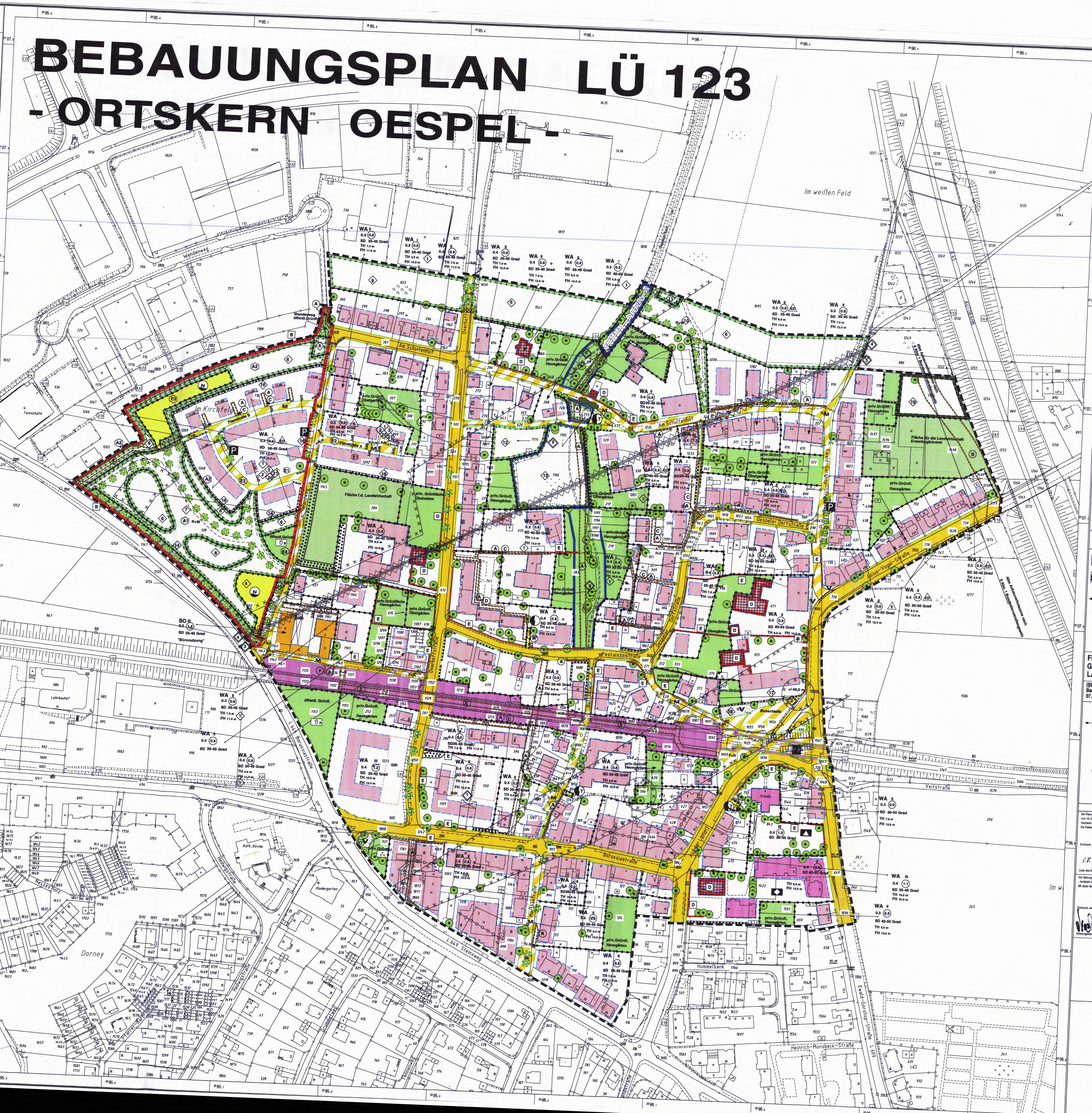
Die den Eingriffsflächen E1 und E2 zugeordneten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens nach Realisierung der Baustraßen und des Versickerungsbecken durchzuführen. Hinsichtlich der Maßnahmenrealisierung gilt, dass sie spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(10) Fläche für zukünftige Ableitungsmulde

◇5 Innerhalb der mit der Randsignatur ▬ und der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Fläche zwischen Pestalozzistraße und nördlich Am Schultenhof soll auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens zukünftig eine Ableitungsmulde zur Offenlegung des Oespeler Baches angelegt werden. Die oberflächennahe Abflussstrecke soll als Rasenmulde mit Gefälle in Richtung Norden realisiert, dauerhaft erhalten und gepflegt werden.
Der vorhandene Gehölzbestand ist hierbei zu schützen.

BEBAUUNGSPLAN LÜ 123

- ORTSKERN OESPEL -



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

Maß der baulichen Nutzung

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

0.4	Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
(1,0)	Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
0.8	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 über natürlicher Geländeoberfläche
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Bregrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
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 Satz 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 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
LH 3.70	Überbauung ab einer lichten Höhe von 3.70m über der Verkehrsfläche zulässig

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
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Post
F	Feuerwehr
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
▼	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
●	Öffentl. Verwaltungen

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche (z.B.Wohnstraße)
WW	Wirtschaftsweg
F	Fußweg
R	Radweg
F+R	Fuß- und Radweg
P+R	Park-and-Ride-Anlage
P	Parkfläche (öffentlich)
▼	Einfahrt
▲	Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang
	Flächen für Bahnanlagen

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)

	Ver- und Entsorgungsfläche
T	Trafostation
U	Umspannwerk
	Gas
	Abwasser
▲	Abfall
N	Niederschlag Abwasser

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentl.Grünfl.	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
W	Wanderweg
R+W	Rad- und Wanderweg

Sonstige Festsetzungen

Ⓐ	Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
= = Ⓐ = =	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 unberührt.
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 der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
A	Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit Ⓔ gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

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

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 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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
	Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
	Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr 18a und b 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 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

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

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

× × ×	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 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
◇1	Hinweis
	Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
	Überfahrt
	geplanter Baum
V	Verkehrsgrün
	Fläche für zukünftige Ableitungsmulde

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 Dez. 1999 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 23.6.04

i.V. Schi...
Schmiemann
Städt. Vermessungsoberamtsrat
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 17.6.2004 nach §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. den §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Lü 123 - Ortskern Oespel - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 25.6.2004

Langemeyer
Oberbürgermeister

Tech
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach §10 Abs.3 BauGB in den "Dormunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr 40 vom 1.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 123 - Ortskern Oespel - in Kraft getreten.

Dortmund, den 1.10.2004

Abteilungsleiter

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 Bebauungsplan Lü 123 - Ortskern Oespel - mit dem Beschluß des Rates vom 17.6.04 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 07.10.2004

Langemeyer
Oberbürgermeister

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Lü 123

Ortskern Oespel

in 1 Blatt/Blätter, Blatt Nr. 1

Gutachten und Begleitpläne

- Denkmalpflegeplan Ortskern Oespel, Planungsbüro Prof. Krause & Partner, Dortmund, Dezember 1988
- Kartierung möglicher Gasaustrittsbereiche, DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 23.06.1997
- Geräuschimmissions-Untersuchung, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GbR, Dortmund, 24.06.2002
- Schalltechnisches Gutachten, Stadt Dortmund, Planungsamt, 61/2-3-Immissionsschutz, Dortmund, August 2002
- Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Umbau-, Erweiterung der Kälteanlage Fa. Vreriksen, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer und Partner GmbH, Dortmund, 26.11.2003
- Geohydrologische Untersuchungen, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik, Wasser- und Abfallwirtschaft, Koster und Kremke, Kamen, 09.02.1998
- Umweltverträglichkeitsprüfung, Büro Menke, Dortmund, 1987
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag "Wandweg", Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Stadt Dortmund, Planungsamt, 61/5-Freiraumplanung, Dortmund, Februar 2003

N
Maßstab 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02.04.2004

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5