Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lü 166 - Wasserturm Bövinghausen -



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. Wetter, den 11.07.02 L.S. gez. Jez Öff. best. Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lü 166 -Wasserturm Bövinghausen- einzuleiten und die Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen. Dortmund, den .... Oberbürgermeister Ratsmitglied	Die Bürgerbeteiligung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden. Dortmund, den .... Abteilungsleiter	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dortmund, den .... Oberbürgermeister Ratsmitglied	Dieser Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung nach § 12 in Verbindung mit § 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 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023), in der zur Zeit geltenden Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dortmund, den 16.7.2002 gez. Langemeyer Oberbürgermeister L.S. gez. Jan Tech Ratsmitglied	Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. ...... vom .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lü 166 -Wasserturm Bövinghausen- in Kraft getreten. Dortmund, den .... Abteilungsleiter	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lü 166 -Wasserturm Bövinghausen- mit dem Beschluss des Rates vom 11.7.02 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. Dortmund, den .... Oberbürgermeister

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
(§9Abs.1Nr.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
(§9Abs.1Nr.1 BauGB sowie §§16bis21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl(GRZ) §19 BauNVO
- (1,0) Erhöhte GRZ nach §17Abs.2 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO
- 1,6 Erhöhte GFZ nach §17Abs.2 BauNVO
- 2,6 Erhöhte GFZ nach §21aAbs.5 BauNVO
- 3,0 Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
- 4,0 Erhöhte BMZ nach §17Abs.2 BauNVO
- II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- II–III Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die Planstraße
- TH Höchstgrenze der Traufhöhe, bezogen auf die Planstraße bzw. private Erschließung. 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.
- 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 (§16Abs.4Satz2 BauNVO)

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

- o Offene Bauweise
- 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
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9Abs.1Nr.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
- 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
(§9Abs.1Nr.12 und Nr.14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser/Versickerung
- Abfall
- Niederschlag Abwasser
- Telekom

Grünflächen
(§9Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öff.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; C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg
- R+W Rad- und Wanderweg

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

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

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9Abs.1Nr.21 BauGB)
- wie vor (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze (§9Abs.1Nr.4 BauGB)
- Ga Garagen (§9Abs.1Nr.4 BauGB)
- TGa Tiefgaragen (§9Abs.1Nr.4 BauGB)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§9Abs.1Nr.22 BauGB)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§9Abs.1Nr.22 BauGB)
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen (§9Abs.1Nr.22 BauGB)
- GMü Gemeinschaftsmüllbehälter (§9Abs.1Nr.22 BauGB)
- GKSp Gemeinschaftskinderspielplatz (§9Abs.1Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9Abs.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 gleich-gekennzeichneten Gebieten
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- a Zugehörigkeit für Nebenanlagen
- Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9Abs.1Nr.16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9Abs.1Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9Abs.1Nr.10 BauGB)
- A Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9Abs.1a BauGB)
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172Abs.1 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)
(§9Abs.4 BauGB i.V.m. §86Abs.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
- FD Flachdach
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansardendach
- PD Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
- ZD Zeltdach
- z.B. 35° = Dachneigung. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9Abs.5Nr.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. (§9Abs.5Nr.1–3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9Abs.5Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9Abs.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
- Überfahrt
- V Verkehrsgrün
- 138.00 Bezugspunkt Höhe ü. NN

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 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)

(1) **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

(2) In den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebieten darf die Länge der Doppelhäuser und Hausgruppen abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 21 m nicht überschreiten.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

(3) In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

(4) In den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

§ 5 Flächen zur 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 von privaten und öffentlichen Flächen
Für das gesamte Plangebiet gilt:
Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Mischverkehrsflächen und der gesamten privaten versiegelten Flächen ist durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln, abzuleiten und in den festgesetzten Versickerungsmulden/Rigolen zur Versickerung zu bringen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2 und 7 WHG sowie § 58 (2) LWG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

(5) Das Niederschlagswasser ist gemäß der Fachgutachten der Ingenieurbüros Koster & Kremke, Kamen, sowie Dr. Lessman, Dortmund, zu sammeln und abzuleiten. Innerhalb der mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Wohngebiete ist das Niederschlagswasser von privaten Flächen in Richtung Straße abzuleiten und oberflächennah dieser zuzuleiten. Zusammen mit dem Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen ist die Ableitung des privaten Niederschlagswassers über eine Rinne der mit dem Symbol (N) gekennzeichneten Entwässerungsanlage zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

(6) Das Niederschlagswasser von privaten Flächen innerhalb des mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Wohngebiets ist mittels Sammelableitungsstrecke in die mit (N) gekennzeichnete Versickerungsanlage abzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Die Ableitungsstrecke auf den Privatflächen und die privaten Gemeinschaftsanlagen sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und zu warten.

(7) Das Niederschlagswasser von privaten Flächen innerhalb des mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Wohngebiets ist in die private Versickerungsanlage in der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche abzuleiten und dort zu versickern. Die Ableitungsstrecke auf den Privatflächen und die privaten Gemeinschaftsanlagen sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten und zu warten.

Die o.g. Versickerungsanlagen sind gemäß Fachgutachten des Ingenieurbüros Koster & Kremke zu erstellen, mittels Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.

(8) Auf der mit der Ziffer (8) gekennzeichneten, öffentlichen Fläche ist eine Versickerungsmulde samt Rigolenunterbau gemäß Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Koster & Kremke herzustellen. Das Becken ist in Erdbauweise zu errichten, mittels Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu mähen. Bei einer geplanten Einstautiefe größer 0,3 m ist das Becken einzuzäunen. Über eine Notentlastung ist die Anlage an den Mischwasserkanal der Bövinghauser Dorfstraße anzuschließen.

(9) Auf der mit der Ziffer (9) gekennzeichneten, privaten Fläche ist eine Versickerungsmulde samt Rigolenunterbau gemäß Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Koster & Kremke herzustellen. Das Becken ist in Erdbauweise zu errichten, mittels Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu mähen. Bei einer geplanten Einstautiefe größer 0,3 m ist das Becken einzuzäunen. Über eine Notentlastung ist die Anlage an den Mischwasserkanal der Bövinghauser Dorfstraße anzuschließen. 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.

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz)

Reduzierung des Versiegelungsgrads

In allen Wohngebieten sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

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

1. **Gestaltung der Ausgleichsfläche**

(10) Die mit der Ziffer (10) und den Symbolen (A1) und (A2) gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit dem Forstamt Schwerte mit heimischen, standortgerechten Bäumen einschließlich einer 5 m breiten Waldmantelpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern aufzuforsten. Die Flächen sind im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche (A3) allseits mit Wildgatterzaun einzufrieden.

(11) Die mit der Ziffer (11) und dem Symbol (A3) gekennzeichneten Fläche ist vielfältig mit Wiesenflächen, randlichen Strauchpflanzungen und Wildobstbäumen zu gestalten. Die Strauchpflanzung ist mit 1,5 m Mindestabstand zum benachbarten Acker zu pflanzen. Die Fläche ist im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen (A1) und (A2) allseits mit Wildgatterzaun einzufrieden.

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

Stellplatzbegrünung
(12) Die mit der Ziffer (12) gekennzeichneten Stellplatzflächen sind 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 und mittels Bügel vor Überfahrung zu schützenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

Pflanz- und Erhaltungsgebote
(13) Die mit der Ziffer (13) dargestellte Rotbuche ist mit einer mindestens 12 qm großen Baumscheibe zu versehen. Während der Baumaßnahme ist der Baum im gesamten Bereich der vorhandenen Baumscheibe mit einem Bauzaun abzusperren. Es sind keine Abgrabungen und Auffüllungen vorzunehmen. Im Zuge der Entsiegelung im Stamm- und Wurzelbereich sind vorraussichtlich oberflächennah eine vorsichtige Bodenlockerung und ein Bodenaustausch erforderlich. Von einer Bepflanzung der Baumscheibe ist aufgrund des empfindlichen Wurzelsystems abzusehen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Rahmende Heckenpflanzung
(14) Die mit der Ziffer (14) gekennzeichneten Laubholz-Schnitthecken sind als einreihige Pflanzung mit 0,5 m Breite und mindestens 1,0 m Höhe anzulegen und als Schnitthecke dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(15) Die mit der Ziffer (15) gekennzeichneten Laubholz-Schnitthecken sind als zweireihige Pflanzung mit 1,0 m Breite und 1,5 m Höhe anzulegen und als Schnitthecke dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In die Pflanzung sind – soweit kein Baumbestand vorhanden ist – im Abstand von ca. 8 m mittelgroße Laubbäume als Überhälter zu pflanzen.

(16) Die im Planbereich mit der Ziffer (16) gekennzeichneten Garagen, die sich am äußeren Rand des Plangebiets befinden, sind an den Wänden mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Maßnahme dient der einheitlichen Stadtgestaltung in den Bereichen, in denen eine rahmende Heckenpflanzung aus Platzgründen nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(17) Der im Planbereich mit der Ziffer (17) gekennzeichnete Gehölzstreifen ist als 5 m breite, mehrreihige, freiwachsende Strauchpflanzung anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(18) Die mit der Ziffer (18) gekennzeichnete private Grünfläche – Parkanlage – ist mitsamt ihres Strauch- und Baumbestandes zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ergänzende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Begrünung der Regenwasserversickerungsanlage
(19) Die mit der Ziffer (19) gekennzeichneten, mit Rasen begrünte Versickerungsanlage ist mit einer randlichen, mindestens 1 m breiten, mindestens einreihigen, freiwachsenden Strauchpflanzung zu begrünen.

(20) Innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- ist die mit der Ziffer (20) gekennzeichnete Rot-Buchen-Schnitthecke zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Begrünung von Abfallbehältern und Gemeinschaftsmüllanlagen
Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

(A) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH, die Stadt Dortmund und die Dt. Telekom AG haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(C) Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

(D) Die Gelsenwasser AG hat das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(E) Der Nutzer der angrenzenden Fläche für Nebenanlagen (Ga/St) hat das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

(F) Der Anlieger Gemarkung Lütgendortmund, Flur 2, Flurstück 1158 hat das Recht, die mit dem Symbol (F) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§10 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(21) Passive Lärmschutzmaßnahmen
In dem mit der Ziffer (21) bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind für alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Provinzialstraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, dürfen 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	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 Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissanordnung und Baukörperstellung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
Offene Balkone und Loggien auf den emissionszugewandten Seiten der Gebäude sind ausgeschlossen. Für Wintergärten sind Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die zulässigen o.g. Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

Teil II
Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

§11 Dach- und Fassadengestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

(22) Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Haus/Gruppe im gleichen Material, die Dachdeckung auch in der gleichen Farbe auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen: gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung.

Dachgauben und Dacheinschnitte, dürfen insgesamt nicht mehr als 35 % der Hauptraufe beanspruchen. Drempel sind bis 70 cm Höhe zulässig.

Materialien
Fassade: Putz oder Klinker
Dachdeckung: Beton- oder Tondachpfannen

Farben
Dachdeckung: Anthrazitgrau RAL 7016, Korallenrot RAL 3016, Rotorange RAL 2001
Klinker: Rotorange RAL 2001, Rotbraun RAL 8012, Braunrot RAL 3011
Putz: Grauweiß RAL 9002, Reinweiß RAL 9010, Cremeweiß RAL 9001, Signalweiß RAL 9003, Telegrau 4 RAL 7047

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 in 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.: 50 24292, Fax.: 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

(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) Grünplanerische Ausführungssätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anlage Fachbeitrag) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungssätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung, soweit der Grünordnungsplan nichts Anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen 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 Nachbarschaftsgesetz NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

(4) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (A1) bis (A3) sind spätestens mit Beginn der Bauarbeiten in den geplanten Wohngebieten 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.

(5) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen von Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher 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 baulichen 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 Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung als Begleitplan in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grünplanerischen (und landschaftspflegerischen) Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen. Der Fachbeitrag kann im Planungsamt eingesehen werden.

(8) Ausführungssätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungssätze der "Satzung zur Erhebug von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

(9) Methanausgasungen
Der Planbereich liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber konkrete Fälle nicht bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter dem geplanten Gebäude eine Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen des beiliegenden Informationsfaltblatts des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragssteller mit dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – in Verbindung setzen.

(10) Stellplatzschlüssel
(1) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. auf den zugehörigen Flächen für Nebenanlagen (Ga/St) angelegt werden, dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden.

(2) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück bzw. auf den zugehörigen Flächen für Nebenanlagen (Ga/St/TGa) angelegt werden.

Vorhabenträger :

Architekten
Falke u. Sommer
Wohnungsbau GmbH & Co.
Hampittelknapp 29
44388 Dortmund

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lü 166 - Wasserturm Bövinghausen -

in 1 Blatt

Maßstab 1: 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.06.2002

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzungsfassung

Abt.: 61/5