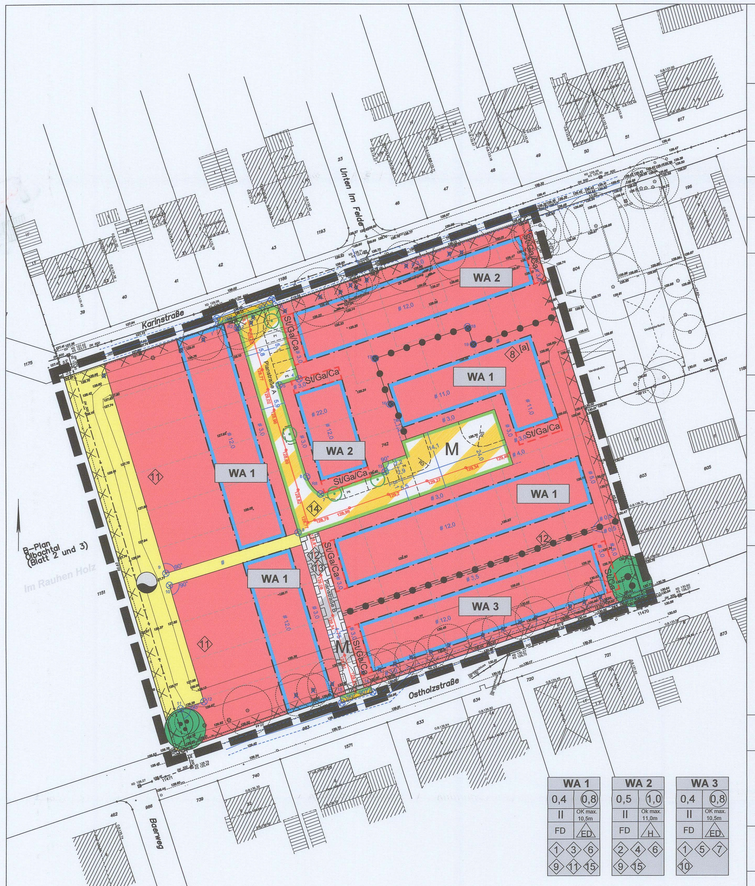
Bebauungsplan Lü 187 - südlich Karinstraße -



Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03.11.2017 (BGBl: I, S. 3634 FNA 213-1)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

OK max. — Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung § 2

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

H — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Wasser (öffentlich)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Ca — Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Baugebiete (§ 16 (5) BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung § 7

- schmale Flächen -

126,98 — Straßengradiente mit Höhenpunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (4) der Bauordnung für das Land NRW

FD — Flachdach

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 dürfen je Einzelhaus max. zwei Wohnungen errichtet werden. Bei einem Doppelhaus darf je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung errichtet werden.

2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei Hausgruppen je Trenngrundstück (Hausparzelle) max. eine Wohnung errichtet werden.

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

Höhe der baulichen Anlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Gebäudehöhe festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Bezugspunkt. Die Gebäudehöhe (OK max.) ist definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion.

3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beziehen sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK max.) auf die mittlere Bezugshöhe der Gradiente der Erschließungsstraße, gemessen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Straßenhöhe. Die Gradiente der Planstraße wird als untere Bezugsebene für die maximal zulässigen Gebäudehöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgelegt.

4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beziehen sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK max.) auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Karinstraße, gemessen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Straßenhöhe.

5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 beziehen sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK max.) auf die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Ostholzstraße, gemessen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Straßenhöhe.

Maßgeblicher Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene Punkt der erschließenden Verkehrsfläche in der Karin- bzw. der Ostholzstraße. Für Eckgrundstücke (Baufelder, die an 2 Verkehrsflächen angrenzen) ist jeweils der nächstgelegene Punkt der Verkehrsfläche über die der Hauseingang erschlossen wird maßgeblich.

Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

§ 3 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Eingangsüberdachungen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten.

6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden.

7 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 1,0 m überschritten werden.

8 In der mit der Signatur [a] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Garagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze in den Zufahrtsbereichen von Garagen und Carports zulässig.

Garagen und Carports müssen mit ihren Einfahrtseiten mindestens einen Abstand von 6,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten.

§ 5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in den Vorgärten (Definition siehe § 12) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrradbügel.

10 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in den Vorgärten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 15 m², Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrradbügel.

11 In dem an die Fläche für die Abwasserbeseitigung angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu führen.

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

12 Die mit Raute 12 gekennzeichnete Fläche kann von den Anliegern im WA 3 und WA 1 - südlich Planstraße A - mit einem Leitungsrecht für die Ableitung des Niederschlagswasser von ihrem Grundstück belastet werden.

13 Die mit Raute 13 gekennzeichnete Fläche kann von den Ver- und Entsorgungsträgern mit einem Geh-, Fahr-und Leitungsrecht und von der Stadt Dortmund mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasten werden.

§ 8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzgebot extensive Dachbegrünung
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen, Flucht- und Wartungsgänge auf den Dachflächen sowie des Licht- und Innenhofes) sind alle Flachdächer und flach geneigten Dächer (bis 15°) sowie Garagen und Carports im gesamten Geltungsbereich flächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichenden Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von ≤ 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

14 Pflanzgebot Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsfläche sind insgesamt mind. 4 Bäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Gräsern oder Stauden zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen.
Die Bäume sind in mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m herzustellen.

Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

Erhaltungsgebot
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten, schutzwürdigen Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich und fachgerecht zu ersetzen.

§ 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz

Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungswirksame Flächenbefestigungen

Stellplätze, Garagenzufahrten, befestigte Wege und Terrassenflächen auf privaten Grundstücken sind in ihrer Bauausführung so herzustellen, dass sie versickerungswirksam sind und dauerhaft bleiben.

Zulässig sind teilversiegelte Beläge
- mit versickerungsaktiven Fugenmaterial, wie offenfugiges Splittfugen- oder Rasenpflaster, jeweils mit angeformten Abstandshaltern für die Flächenstabilität;
- Betonpflastersteine mit Kammeraussparungen als Sickeröffnungen oder mit versickerungsaktiven Kammerräumen (z. B. Rasengittersysteme),
- flächig durchlässige Beläge wie Splitt- und Schotterflächen.

Wasserdurchlässige Pflastersteine sind nicht statthaft. Eine mit Splitt gefüllte Fuge muss mindestens 8 mm breit sein. Als Fugenmaterial ist ausschließlich Splitt der Körnung 2/4 mm statthaft. Für Wege- und Stellflächen sind nur Stein- und Plattenmaße unter 30 x 15 cm sowie bei Terrassenflächen Stein- und Plattenmaße unter 40 x 30 cm zulässig. Der Unterbau versickerungsfähiger Oberflächen ist ebenfalls in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

§ 10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Solardachpflicht

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf flachen Dächern mit einer Neigung von 0 – 15 Grad Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe 40% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht. Bei allen anderen Dachformen sind PV-Module zu installieren, deren Größe 30% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW

§ 11 Einfriedungen

Sofern Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, sind Heckan mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, in Vorgärten (Definition siehe § 12) von max. 0,5 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,50 m betragen. Es sind heimische Arten zu wählen (z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare)). Die Hecken sind bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig.

Ergänzend zu Heckenpflanzungen ist die Anlage von innenliegenden, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbaren Zäunen zulässig; dabei darf die Höhe des innenliegenden Zauns die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur gegenüber anderen privaten Grundstücksflächen in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

§ 12 Vorgartenbegrünung

Begriffsbestimmung Vorgarten
Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Vorgärten vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

15 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für die erforderlichen Zufahrten/Stellplätze, Zuwege, Müllstandplätze und Fahrradbügel zulässig.

§ 13 Müllbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig als Einhausung ist eine Hecken- und Strauchpflanzung.

Teil III
Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG

§ 14 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Die Zuleitung des Niederschlagswassers hat über offene Rinnen von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Mischverkehrsfläche oder direkt in das Retentionsbecken zu erfolgen.
Bei dem Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen handelt es sich ausschließlich um Notüberläufe.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind über die Karinstraße erschlossene Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie die vorderen befestigten Flächen (Dachfläche Haus und Zufahrt/Stellplatz) aller Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist über private Regenwasser-Rückhaltesysteme an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.

Teil IV
Hinweise

(1) Artenschutz
Folgende in der Artenschutzrechtlichen Prüfung formulierte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten:

Baumhöhlenkontrolle
Vor der Rodung sind die Bäume auf bereits beobachtete Asteinfaulungen im Plangebiet genau zu erfassen und diese endoskopisch auf Besatz zu kontrollieren.
Sollten besetzte Höhlen gefunden werden, darf der betroffene Baum und im Umkreis von 50 m herum kein Baum gefällt werden.
Handelt es sich um eine Vogelbrut, muss die Brut abgewartet werden. Erst durch die fachliche Bestätigung, dass die Brut abgeschlossen wurde, darf der Baum gefällt werden.
Handelt es sich um Fledermäuse, so ist fachlich festzustellen, ob es sich um eine Wochenstube, Winterquartier oder Tageseinstand von Einzeltieren handelt. Sollten Wochenstuben vorgefunden werden, so darf der Baumbestand wie oben beschrieben nicht entfernt werden. Die Wochenstubenzeit ist abzuwarten. Ebenso verhält es sich mit Winterquartieren (auch einzeln überwinternder Tiere). Die Tiere dürfen auf keinen Fall aus dem Winterschlaf geweckt werden. Der Winterschlaf ist abzuwarten, bis die Tiere die Baumhöhle von sich aus verlassen. Sollte sich nur ein Einzeltier in einer Baumhöhle befinden (im Zeitraum von April bis Oktober) so kann es (nach Rücksprache mit der Behörde) fachlich geborgen werden und in einen Fledermauskasten in der Nähe gesetzt werden.
Vorgefundene Baumhöhlen sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Baumhöhlen sind in einem Verhältnis von 1:3 auszugleichen. Es sollten neben verschiedenen Fledermauskästen auch Starenkästen aufgehängt werden.

Bauzeitenregelung
Brachflächen und Gehölze sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu roden oder freizustellen. Innerhalb der Vogelschonzeit vom 1. März bis 30. September dürfen keine Bau- oder Freistellungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Eine Ausnahme kann über die Naturschutzbehörde erteilt werden, wenn durch ein Gutachten belegt wird, dass durch eine Rodungs- oder Freistellungsmaßnahme keine Tiere zu Schaden kommen und auch keine Fortpflanzungsstätten gefährdet werden.

(2) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(3) 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.

(4) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.
Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzflächen sind Fristen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund einzuhalten. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 I.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW zu beachten.

(5) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.
Bei der Stellplatz- und Straßenbegrünung ist ein geeignetes Pflanzsubstrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzubauen. Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) durchzuführen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von ≤ 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

(6) Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächer sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage aufzuständern.

(7) 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 Gebiet der Bebauungsplanneuaufstellung wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(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 belasteten Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(9) Gasaustritte (Methan)
Das Plangebiet liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 2, in der Austritte hinreichend wahrscheinlich sind. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren soll aus Vorsorgegründen ein empfehlender Hinweis aufgenommen werden, wonach unter geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem installiert werden sollte.

(10) Kampfmittel
Es besteht ein Verdacht, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Die Kampfmittel sind vor einer Bebauung zu beseitigen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

(11) Bauvorsorge Überflutungsschutz
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen, die Zugänge zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend um mindestens 8 cm zu erhöhen.
Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

(12) Bauwerksabdichtungen
Im Plangebiet ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse und bei Nicht-Unterkellerung die Bodenplatte in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzudichten.

(13) Altlasten
Im Plangebiet sind sämtliche Auffüllungen zu entfernen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben.

(14) Einsichtnahme von DIN-Normen
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

(15) Außerkrafttreten von Vorschriften
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Olbachtal". Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Lü 187 - südlich Karinstraße - werden die bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Gutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 05.05.2021
- Baumgutachterliche Stellungnahme für drei Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 04.03.2021
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung für die Errichtung einer Wohnbebauung an der Karinstraße / Ostholzstraße in Dortmund, KIB UNNA GMBH, Unna, 09.03.2021
- Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen -Erläuterungsbericht-, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021
- Einzelfallprüfung nach §§ 5 ff. bzw. § 1 UVPG NRW (Screening) - Erläuterungsbericht -, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 27.10.2021
- Solarenergetische Prüfung Wohnquartier mit 36 Einfamilienhäusern Karinstraße/Ostholzstraße Dortmund, Wortmann & Wiember, Bochum, 30.08.2021
- Abwicklung des Neuverkehrs im Straßennetz, Lindschulte, Düsseldorf, 07.09.2023
- Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 187 „Wohngebiet südlich Karinstraße", 44388 Dortmund; ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.05.2020, aktualisiert am 16.07.2021
- Planung der abwassertechnischen Erschließung, b-Plan Ingenieurgesellschaft, Essen, November 2021
- Aktualisierung der Geräuschimmissions-Berechnung aufgrund neuer Verkehrszahlen, ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.09.2023

Planerstellung

rheinruhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9, 45136 Essen

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 04.02.2024 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 04.03.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634 FNA 213 - 1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan Lü 187 - südlich Karinstraße - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 10.4.2024

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Lü 187 - südlich Karinstraße - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 10.4.2024

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 12 vom 16.03.2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 187 - südlich Karinstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.04.2024

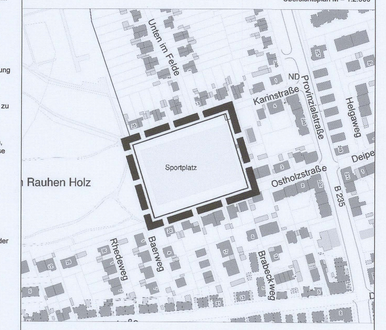
Bereichsleitung

Bebauungsplan Lü 187
- südlich Karinstraße -

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1:500	1/1	61/4	13.11.2023

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 13.11.2023.

Übersichtsplan M = 1:2.500



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt