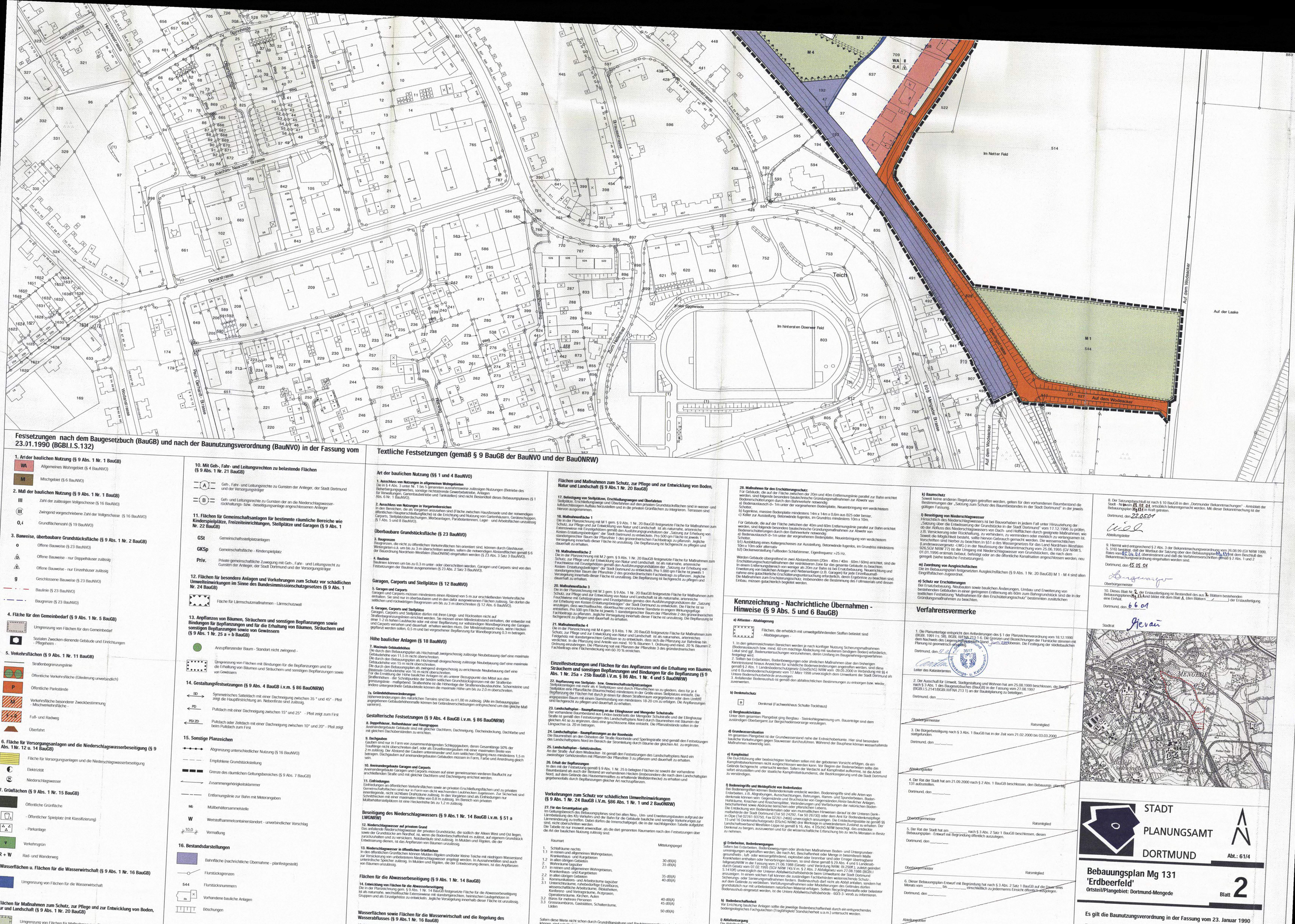


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- M — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- III — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- (III) — Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise (§ 23 BauNVO)
- Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Pflegeheim -

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gliederung unverbindlich)
- P — Öffentliche Parkstände
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -
- Fuß- und Radweg
- Überfahrt

6. Fläche für Versorgungsanlagen und die Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen und die Niederschlagswasserbeseitigung
- Elektrizität
- Niederschlagswasser

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentlicher Spielplatz (mit Klassifizierung)
- Parkanlage
- V — Verkehrsgrün
- R + W — Rad- und Wanderweg

8. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Eingriffsausgleich
- M 1 — Maßnahmenfläche mit Numerierung

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (A) — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Dortmund und der Versorgungsträger
- (B) — Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der an die Niederschlagswasser-rückhaltungs- bzw. -beseitigungsanlage angeschlossenen Anlieger

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- GSt — Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- GKSp — Gemeinschaftliche - Kinderspielplatz
- Priv. — Private gemeinschaftliche Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Dortmund und der Versorgungsträger

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fläche für Lärmschutzmaßnahmen - Lärmschutzwall

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

- Anzupflanzender Baum - Standort nicht zwingend -
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 BauNRW)

- SD — Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 ° und 45° - Pfeil zeigt die Hauptfirstrichtung an. Nebenfirste sind zulässig.
- PD — Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° - Pfeil zeigt zum First
- PD/ZD — Pultdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° - Pfeil zeigt beim Pultdach zum First

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)
- Empfohlene Grundstücksteilung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Zusammengehörigkeitsklammer
- Entfernungslinie zur Bahn mit Meterangaben
- MG — Müllbehältersammelstelle
- W — Wertstoffsammelcontainerstandort - unverbindlicher Vorschlag
- 10.0 — Vermaßung

16. Bestandsdarstellungen

- Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme - planfeststgestellt)
- Flurstücksgrenzen
- 544 — Flurstücksnummern
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Böschungen

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB der BauNVO und der BauONRW)

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 4 BauNVO)

1. Ausschluss von Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten
Die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1 bis 5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Ausschluss von Nutzungen in Vorgartenbereichen
In den Bereichen, die als Vorgärten anzusehen sind (Fläche zwischen Hausfassade und der notwendigen öffentlichen Hauptverkehrsflächen) ist die Errichtung und Nutzung von Gartenhäusern, Geräteschuppen, Carports, Stellplatzüberdachungen, Werbeanlagen, Parabolantennen, Lager- und Arbeitsflächen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3. Baugrenzen
Baugrenzen, die nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, können durch Gaubluxer, Wintergärten u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden, sofern die notwendigen Abstandflächen gemäß § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) eingehalten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

4. Baulinie
Baulinien können um bis zu 0,3 m unter- oder überschritten werden. Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Baulinie ausgenommen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

5. Garagen und Carports
Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie sind nur in überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf Straßen-begrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand enthalten, der entweder mit einer 1,2 m hohen Laubhecke oder mit einer Bepflanzung zur vollständigen Wandbegrünung der Garagen und Carports versehen und dauernah erhalten werden muss. Bei Mindestabstand muss, wenn Hecken gepflanzt werden sollen, 0,5 m und bei vorgesehener Bepflanzung für Wandbegrünung 0,3 m betragen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

7. Maximale Gebäudehöhen
Die durch den Bebauungsplan als Höchstmaß zweigeschossig zulässige Neubebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m nicht überschreiten.
Die durch den Bebauungsplan als Höchstmaß dreigeschossig zulässige Neubebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15 m nicht überschreiten.
Die durch den Bebauungsplan als zwingend dreigeschossig zu errichtende Neubebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15 m nicht überschreiten.
Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen - der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie - maßgebend. Straßenhöhe ist die Höhenlage der Straßenendausbauhöhe. Schornsteine und andere untergeordnete Gebäudeteile können die maximale Höhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

7a. Geländehöhenveränderungen
Geländeveränderungen des natürlichen Terrains sind bis zu ±1,00 m zulässig. (Alle im Bebauungsplan angegebenen Geländehöhenmaße können bei Geländeverschiebungen entsprechend um das gleiche Maß variieren).

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 BauONRW)

8. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen
Anein anderge baute Gebäude sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichem Dachuberständen zu errichten.

9. Dachgauben
Gauben sind nur in Form von zusammenhängenden Schleppgauben, deren Gesamtlänge 50% der Traufllänge nicht überschreiten darf, oder als Einzelliegergauben mit einer maximalen Breite von 2 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum seitlichen Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Dachgauben auf aneinandergebauten Gebäuden müssen in Form, Farbe und Anordnung gleich sein.

10. Aneinandergebaute Garagen und Carports
Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Straße und mit gleicher Dachform und Dacheigung errichtet werden.

11. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an privaten Erschließungsflächen und zu privaten Gemeinschaftsflächen sind nur in Form von dicht wachsenden Laubhecken zugelassen. Zur Sicherheit sind Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Im Bereich von privaten Müllbehälterstellplätzen ist eine Heckenhöhe bis zu 1,2 m zulässig.

Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.v.m. § 51 a LWGNRW)

12. Niederschlagswasser auf privaten Grund
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, die südlich der Alleen West und Ost liegen, sowie die Grundstücke am Nordwall, ist, wenn die Bodenbeschaffenheit es zulässt, auf eigenem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Notüberläufe sind zulässig. In Mulden und Rigolen, die der Entwässerung dienen, ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

13. Niederschlagswasser in öffentlichen Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen können Mulden-Rigolen und/oder kleine Teiche mit niedrigem Wasserstand zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser angelegt werden. In Ausnahmefällen sind auch unterirdische Speicher zulässig. In Mulden und Rigolen, die der Entwässerung dienen, ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

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

14. Entwicklung von Flächen für die Abwasserbeseitigung
Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist als naturnahe, wechselfeuchte bis Extensivwiese mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Gruppen und als Einzelgehölze zu entwickeln. Jegliche Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig.

15. Bauwerksfundierungen/Rigolen
Im Bereich von Entwässerungsmulden und Rigolen ist das Pflanzen von Bäumen untersagt.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

15. Entwicklung von Wasserflächen
Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind als naturnaher, artenreicher Bachlauf bzw. naturnahes, artenreiches Bachufer mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen und Einzelgehölzen zu entwickeln. Jegliche Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig.

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

17. Befestigung von Stellplätzen, Erschließungswegen und Überfahrten
Stellplätze, Erschließungswege und Überfahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und in die privaten Grünflächen zu integrieren. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

18. Maßnahmenfläche 1
Die in der Planzeichnung mit M 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahe, artenreiche Extensivwiese mit Einzelgehölzen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der „Satzung zur Erhebung von standortgerechter Baum der Pflanzliste 2 des gründordnerischen Fachbeitrags zu pflanzen. Jegliche Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauernhaft zu erhalten.

19. Maßnahmenfläche 2
Die in der Planzeichnung mit M 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahe, artenreiche Feuchtwiese mit Einzelgehölzen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der „Satzung zur Erhebung von Kosten-Erstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund zu entwickeln. Pro 1.000 qm Fläche ist jeweils 1 standortgerechter Baum der Pflanzliste 2 des gründordnerischen Fachbeitrags zu pflanzen. Jegliche Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauernhaft zu erhalten.

20. Maßnahmenfläche 3
Die in der Planzeichnung mit M 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahes, artenreiches Feuchtwiesen- und Gehölzgruppen und Einzelgehölzen gemäss den Ausführungsgrundsätzen der „Satzung zur Erhebung von Kosten-Erstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund zu entwickeln. Die Fläche ist so anzulegen, dass wechselfeuchte, dauerfeuchte und trockene Standorte in engen Wirkungsgefüge. Fachbeitrags zu pflanzen. Jegliche Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauernhaft zu erhalten.

21. Maßnahmenfläche 4
Die in der Planzeichnung mit M 4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahes, artenreiches Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen so zu entwickeln, dass sich die Pflanzung zur Bahnlinie hin Ordnung einhalten lässt. Die Pflanzung soll mit Pflanzen der Pflanzliste 3 des gründordnerischen Fachbeitrags eine Flächendeckung von 60-70 % erreichen.

Einzelfestsetzungen und Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauONRW)

22. Bepflanzung von Stellplätzen, bzw. Grneeinschnittsstellplatzanlagen
Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Die angepassten Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

23. Landschaftsplan - Baumpflanzung an der Ellinghauser und Mengeder Schulstraße
Der vorhandene Baumbestand aus Linden beiderseits der Mengeder Schulstraße und der Ellinghauser Straße ist gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nord durch Baumreihen mit Bäumen der gleichen Art so zu ergänzen, dass eine geschlossene Allee entsteht. Die Pflanzabstände sollen in der Längsachse ca. 20 m betragen.

24. Landschaftsplan - Baumpflanzungen an der Roonheide
Die Baumreihen an den Osteiten der Straße Roonheide und Sperlingstraße sind gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nord im Bereich der Stromleitung durch Bäume der gleichen Art zu ergänzen.

25. Landschaftsplan - Gehölzstreifen
An der Straße „Auf dem Wodeacker - ist gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans Nord ein zweireihiger Gehölzstreifen mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

26. Erhalt der Bepflanzungen
In den mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b belegten Flächen ist sowohl der vorhandene Baumbestand als auch der Bestand an vorhandenen Hecken (insbesondere die nach dem Landschaftsplan Nord. auf dem Gelände des Hausenmannsaltes zu erhaltende Weißdornhecke) zu erhalten und gegebenenfalls durch Bepflanzungen gleicher Art nachzupflanzen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauONRW)

27. Für das Gesamtgebiet gilt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs und der Bahn für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, 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, Krankenhäus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	35 dB(A)
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäus- und Kurgebieten	40 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	45 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	40 dB(A)
3.3 Grossraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45 dB(A)
	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Schallschutz im Hochbau - vom 24.08.1990 (MBl. NRW S. 1440) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen (siehe tärmechnische Untersuchung).

28. Maßnahmen für den Erschütterungsschutz:
Für Gebäude, die auf der Fläche zwischen der 20m und 40m Entfernungslinie parallel zur Bahn errichtet werden, sind folgende besondere bautechnische Gründungsmaßnahmen zur Abwehr von Bodenerschütterungen durch den Bahnverkehr notwendig:
Schotter.
b) fugenlose, massive Bodenplatte mindestens 14m x 14m x 0,6m aus B25 oder besser.
c) Keller zur Ausstellung. Betonwände fugenlos, im Grundriss mindestens 10m x 10m.

Für Gebäude, die auf der Fläche zwischen der 40m und 60m Entfernungslinie parallel zur Bahn errichtet werden, sind folgende besondere bautechnische Gründungsmaßnahmen zur Abwehr von Bodenerschütterungen durch den Bahnverkehr notwendig:
a) Bodenaustausch d= 1m unter der vorgesehenen Bodenplatte. Neuverbringung von verdichtetem Schotter.
b) Ausführung eines Kellergeschosses zur Ausstellung. Betonwände fugenlos, im Grundriss mindestens 10m x 10m aber allseitig.
b2) Deckenverstärkung Fußboden Schalträger, Stahlbetonträger, Eigenfrequenz >25 Hz.

Werden Gebäude übergreifend in zwei Abstandszonen (20m - 40m / 40m - 60m / 60m) errichtet, sind die Erschütterungsschutzmaßnahmen der restriktiveren Zone zu entwickeln. Bei artenreiche, artenreiche Erweiterung von baulichen Anlagen und Neuerrichtungen (z.B. Garagen) für jede Einzelbaumaßnahme eine gutachterliche Erschütterungsuntersuchung erforderlich, deren Ergebnisse zu beachten sind. Die Maßnahmen zum Erschütterungsschutz, insbesondere die Bestimmung des Fußmaterials und dessen Einbau, müssen gutachterlich begleitet werden.

Kennzeichnung - Nachrichtliche Übernahmen - Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

a) Altlasten - Altablagerung

- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altablagerungen -

1. In den gekennzeichneten Bereichen werden je nach künftiger Nutzung Sicherungsmaßnahmen (Bodenaustausch bzw. mind. 60 cm mächtige Abdeckung mit sauberem bindigem Boden) erforderlich. Lokal sind ggf. Bodenuntersuchungen vorzunehmen, deren Umfang im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.
2. Sollten im Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 11 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
3. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. wieder zuverwerten.

b) Denkmalschutz

- D — Denkmal (Fachwerkhaus Schulte-Tockhaus)

c) Bergbauaktivitäten
Unter dem gesamten Plangebiet ging Bergbau - Steinkohlegewinnung um. Bauarbeiten sind dem zuständigen Oberbergamt zur Bergschadensvorsorge vorzulegen.

d) Grundwasseraustausch
Im gesamten Plangebiet ist der Grundwasserstand nahe der Erdreichoberkante. Hier sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Stauwasser durchzuführen. Während der Bauphase können wasserhaltende Maßnahmen notwendig sein.

e) Kampfmittel
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände flächendeckt untersucht werden. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung und die Stadt Dortmund zu verständigen.

f) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Sprengarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Skelettteile, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abstiche 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 29730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) ohne Veränderungen unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16, Abs. 4 DSchG NRW benachrichtigt. Das entdeckte Denkmal zu Beginn, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

g) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Einiger übertragbarer fäligesetzNRW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordung NRW, III, 2020 2, zuletzt geändert S.141Off) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitergehende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern, insbesondere darf nicht ein Abfall anfallen, sondern hat auf dem Gelände zu verbleiben. Vertäubungsmaßnahmen oder Modellierungen des Gelände dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Bau- / recyclingbaustoffe oder belasteter Erdmaterial, die nicht der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde - 6023-3 vorab zu informieren.

h) Bodenbeschaffenheit
Vor Errichtung baulicher Anlagen sollte die jeweilige Bodenbeschaffenheit durch ein entsprechendes bodengeologisches Fachgutachten (Tragfähigkeit/ Standsicherheit u.a.m.) untersucht werden.

i) Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter der an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnseiten gelegenen Grundstücke sind an den Entsorgungsterminen an die nächstgelegene - für Müllfahrzeuge befahrbare - öffentliche Straße zu stellen.

j) Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Grundstücke, die Private von der Stadt Dortmund erwerben. Hier sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich im Grundstückspreis enthalten.

Verfahrensvermerke

1. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I s. 58). BauGB: III/NW.213-1.6. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein (vom 12.07.2000).

Dortmund, den 12.07.2000

Vermessungs- u. Katasteramt 3517

Leiter des Katasteramtes

2. Der Ausschuß für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 25.08.1993 beschlossen, die Bauleitplan (BGBl.I.S.2141/BGBl.III/FNA 213 1) an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den _____

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.02.2000 bis 03.03.2000 stattgefunden.

Dortmund, den _____

Abteilungsleiter

4. Der Rat der Stadt hat am 21.09.2000 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungs- planMg 131 aufzustellen.

Dortmund, den _____

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

5. Der Rat der Stadt hat am _____ nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den _____

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

6. Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom _____ bis _____, einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den _____

Abteilungsleiter

7. Der Rat der Stadt hat am 05.04.04 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 05.04.04

Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 09 vom 08.04.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Mg 131 in Kraft getreten.

Dortmund, den 22.05.01

Abteilungsleiter

9. Hierma wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungverordnung vom 26.08.99 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit den Zeichnungen als Ausfertigungsexemplar mit dem Beschluß des Rates vom 05.04.04 übereinstimmt und daß die Verfahrenvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 15.05.01

Oberbürgermeister

10. Dieses Blatt Nr. 2 der Ersatzausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Mg 131 und bildet mit dem Blatt 1 (den Blättern _____) der Ersatzausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 66.01

Stadtrat

STADT DORTMUND
PLANUNGSAMT
Abt.: 61/4

Bebauungsplan Mg 131 'Erdbeerfeld'
Ortsteil/Plangebiet: Dortmund-Mengede
Blatt 2

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Februar 2001

in 2 Blättern	Februar 2001	M. 1:1000

Entwurf: Faltin • Scheuvens • Wachten, Dortmund