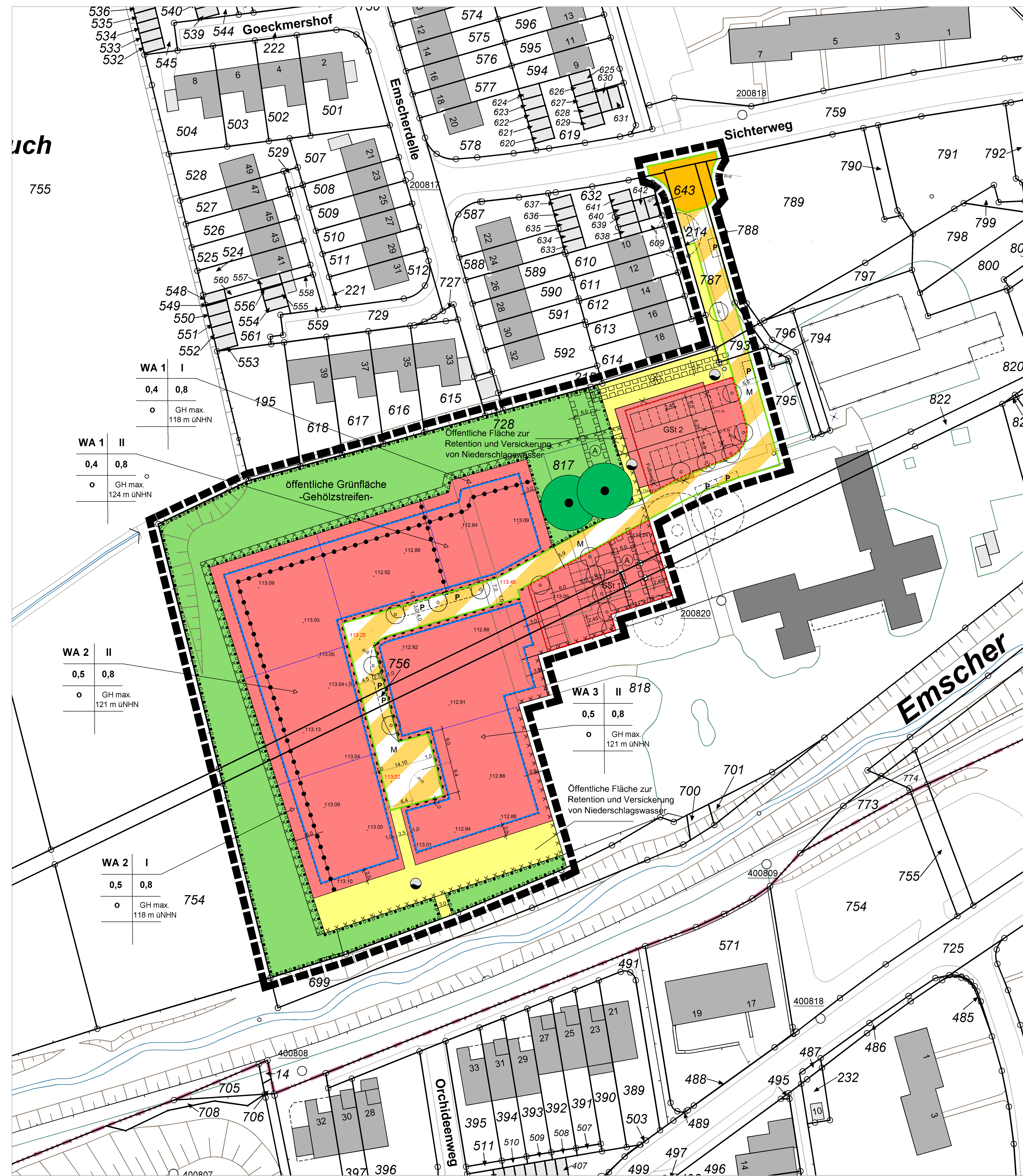


Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - Entwurf

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule -, sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -



Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenabtriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhen (im Plan: m. d. N.H.). Die Höhe der Erschließungsstraße ist ebenfalls in Metern über Normalhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion.
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 Garagen, Carports und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
Private Stellplätze dürfen ausschließlich auf privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen werden. Garagen sind unzulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen, sind unzulässig. Der Gemeinschaftsstellplatz GST 1 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die WA 1 und WA 2. Der Gemeinschaftsstellplatz GST 2 dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das WA 3.
- § 4 Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Es ist nur eine Nebenanlage als Fahrradständer, Garten- oder Gerätehaus und ein gemeinschaftlicher Müllsammlerplatz je Baugrundstück zulässig.
- § 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit A gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- § 6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, mit Ausnahme der Ableitung des Niederschlagswassers.
- § 7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW
Im Geltungsbereich ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen den öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen gemäß dem Entwässerungskonzept und den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zuzuleiten.
- § 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (Pflanz- und Erhaltungsbotte)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW
(1) **Pflanzgebot extensive Dachbegrünung**
Alle flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad Neigung sind zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen, Flucht- und Wartungsgänge auf den Dachflächen sowie des Licht- und Innenhofes). Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist ein mindestens 8 cm starke Magersubstrat aufzuführen, die den Abflusswert C von $\leq 0,5$ anzuzeit. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbalzen bepflanzt werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
(2) **Nicht überbaute Grundstücksflächen**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schottererschüttungen ist unzulässig.
(3) **Stellplatzbegrünung**
Private und öffentliche Stellplatzanlagen sind je angefangener vier Stellplätze mit einem Laubbau zu bepflanzen. Für einen breitkronigen Laubbau ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Arten oder mit Einsatz von Gräsern und Kräutern dauerhaft zu begrünen Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 8 qm anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelter Raum von mindestens 12 cm mit Substrat gemäß dem anerkannten Stand der Technik herzustellen.
- § 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW
Minderung der Versiegelung
Die privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserstandes in wasserdurchlässiger Bauweise (Spillflugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenablenpflaster, offene Pflaster (Fugenbreite ca. 20 mm)) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen. Der Fugenanteil muss mindestens 20 % betragen.
Unterirdische Gebäudeteile
Keller sind unzulässig. Gebäudeteile dürfen nicht tiefer als 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen.
§ 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 Errichtung von Gebäuden auf fachgerechten Dächern mit einer Neigung von 0–15 Grad sind PV-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: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- § 11 Dachgestaltung**
Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.
- § 12 Gärten**
(1) **Heckeneinfriedung / Zaune**
Die privaten Grundstücke dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nur mit Zäunen eingefriedet werden, wenn diese von beiden Seiten von einer Hecke umgeben sind. Die Zäune müssen einem Abstand von den öffentlichen Flächen von mindestens 0,7 m aufweisen. Für Heckeneinfriedungen gilt die Öffnung der Baukörper mit 1,50 m aufweisen dürfen und der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,50 m betragen muss. Es sind einheimische Arten zu wählen (z.B. Hainbuche, Buche oder Liguster). Die Hecken sind bodengleichen heranzurichten. Feste Einfassungen wie in Hangsteinen, Pflanzgeräste, Tröge oder dergleichen sind unzulässig. Die Höhe des innenliegenden Zauns darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
(2) **Gemeinschaftsmüllanlagen**
Gestaltung von Nebenanlagen für Gemeinschaftsmüllplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke oder alternativ mit Hilfe einer Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft von mindestens 3 Seiten einzuräumen.
- § 13 Stellplatznachweis**
§ 38 Abs. 2 i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
Im WA 2 und WA 3 sind je Einfamilienhaus/Tiny House 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Teil III: Hinweise

- 1. Bauvorsorge Überflutungsschutz**
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Die öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich durch Randentwässerungen (Randstein bei den Grundstückszufahrten ca. 3,0 cm und an den normalen Grenzbereichen ca. 8,0 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen. Die öffentlichen / privaten Straßen sind als Notwasserwege auszubauen. Hinsichtlich der Bauweise sind die Häuser gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen um mindestens 8,0 cm zu erhöhen. Die Regelungen (geringere Höhenunterschiede) sind im Einzelfall im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Eigenbetriebs-Stadtentwässerung abzustimmen.
- 2. Meldepflicht von Bodendenkmalen**
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, Höhlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen 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 unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das entdeckte Denkmal zu besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.
- 3. Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfestigungen auf oder wurden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei zu verständigen.
- 4. Schutz des Mutterbodens und vorsorgender Bodenschutz**
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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 Vergeugung zu schützen. Unbelasteter Boden ist für die Verwendung vor Ort schonend abzutragen und zu lagern. Der Mutterboden ist vorsorglich im Bauausgangsbereich wieder einzubauen. Für überschüssige Massen ist die Verwertung vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären.
Im Bauausgangsbereich sind Böden anzutreffen, die empfindlich auf Eingriffe in die Bodenstruktur und Bearbeitung mit schweren Geräten reagieren. Daher sind sowohl bei der Erschließung wie auch bei der späteren Bebauung Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Bodengefüges bzw. Minimierung der negativen Einflüsse zu treffen. Hierfür ist im Vorfeld für Sanierung, Erschließung und Bebauung ein Bodenschutzkonzept zu entwickeln, dessen Inhalt mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Umsetzung der im Bodenschutzkonzept festgelegten Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine bodenkundliche Baubegleitung während aller Phasen der Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen.
- 5. Altlasten**
Bei allen unbesetzten Freiflächen des Wohngebietes sowie bei ausgewiesenen gemeinsamen Kinderspielflächen ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch, Bodenauftrag) sicherzustellen, dass im Horizont bis 1 Meter unter künftiger Geländeoberkante (GOK) eine Qualität Z0 Dortmunder Einbauwerte (DE) bzw. Vorgewertete BBodSchV eingehalten wird. Im Horizont zwischen -1 m und -2 m unter künftiger GOK ist auf diesen Flächen eine Qualität Z 1, 1 DE einzuhalten. Bei öffentlichen Grünflächen sind entsprechende Qualitäten von 0–0,50 Meter (Z0) bzw. 0,5 bis 1,0 Meter u. GOK (Z 1, 1) einzuhalten. Für Geländemodellierungen oder eventuelle Bodenaustausch- bzw. Bodenabdeckungsmaßnahmen ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. der Dortmunder Einbauwerte einhält. Die entsprechenden Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (Anforderungen an Materialien für das Aufbringen auf, in oder unter eine durchwurzelbare Bodenschicht) sind zu beachten. Über von externer Seite anzufüllende Böden sind ein Herkunftsnachweis sowie eine aktuelle chemische Analyse beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor Einbau zur Freigabe vorzulegen. Sollen für das Austauschmaterial im Bereich der Gebäude oder bei Straßen, Wegen oder Stellflächen RC-Materialien oder Ersatzbaustoffe eingesetzt werden, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung vom 09. Juli 2021 einzuhalten. Der Einbau ist im Vorfeld von der Unteren Bodenschutzbehörde / Unteren Abfallwirtschaftsbehörde genehmigen zu lassen. Sollen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW 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. In einem solchen Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu fordern. Anfallender Bodenaustrag ist insbesondere bei Anteilen von Fremdstoffen gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen extern zu entsorgen bzw. wiederzuwerten. Ein Wiedereinbau vor Ort bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde unter Vorlage eines Unbedenklichkeitsnachweises (chemische Analyse). Sollen für das Austauschmaterial im Bereich der Gebäude oder bei Straßen, Wegen oder Stellflächen RC-Materialien oder Ersatzbaustoffe eingesetzt werden, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung vom 09. Juli 2021, strikt einzuhalten.
- 6. Artenschutz**
Die Bauarbeiten sind auf die Tagzeiten zu beschränken. Generell sind Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu schneiden bzw. zu zögeln zu roden. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. Für den Fall, dass die Gehölze im Plangebiet doch gerodet werden sollen, müssen diese zuvor auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten überprüft werden. Vor einem Abiss der Sporthalle muss durch einen Artenschutzexperten sichergestellt werden, dass sich keine Fledermäuse im Gebäude befinden.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronenkrone einzuhalten.
Die Vorhabenträge oder die die Vertretenden haben die Bauleitung – und diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädlager die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

8. Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen
Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

9. Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in der jeweils gültigen Fassung (Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
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 Unterhaltungsregeln), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

10. Einsehbarkeit von außerstädtischen Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstädtische Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

11. 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.

Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecotone, Dortmund, den 16.10.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, Ecotone, Dortmund, den 06.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, Dortmund, den 04.08.2021
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Teil A: Altlastentechnische Erkundung / Gutachten, Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke, Kamen, den 10.02.2022
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Teil B: Baugrundgutachten, Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke, Kamen, den 29.11.2022
- Entwässerungsstudie, Ingenieurbüro Reinhard Beck, Wuppertal, Januar 2022
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist nicht Teil des Gutachtenverzeichnis, sondern wird als Teil B der Begründung hinzugefügt

Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand _____ überein.

Dortmund, den _____

Leiter des Katasteramtes _____

Oberbürgermeister _____

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamimVO) 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 Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - mit dem Beschluss des Rates vom _____ übereinstimmend und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den _____

Oberbürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt - Nr. _____ vom _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den _____

Bereichsleitung _____

RECHTSGRUNDLAGEN:	
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) - Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bündelungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II Zahl der Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) FH max. 118 m üNNH maximal zulässige Firsthöhe	Erhaltungseigentum Baum Sonstige Festsetzungen
Bauweise, Bauartgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO) offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrstrajektorie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze / GST Höhenangaben der Erschließungsstraßen in Metern über Normalhöhen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Sonstige Darstellungen
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Öffentliche Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser	Vorschlag öffentlicher Parkplatz Vorschlag für Baumstandort Bestandsbaum Geländehöhe üNNH Vorschlag Grundstücksteilung
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche Gehölzstreifen	

Bebauungsplan Ap 235 - westlich Emschertal-Grundschule - Entwurf

Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
1 von 1	1:500	61/4	15.04.2024

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans Ap 223 - Emschertal-Grundschule - Sichterweg - sowie des Bebauungsplans Ap 126 Änderung Nr. 3 und des Bebauungsplans Ap 234 - Sichterweg -

Übersichtsplan M 1:2000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.04.2024.

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt