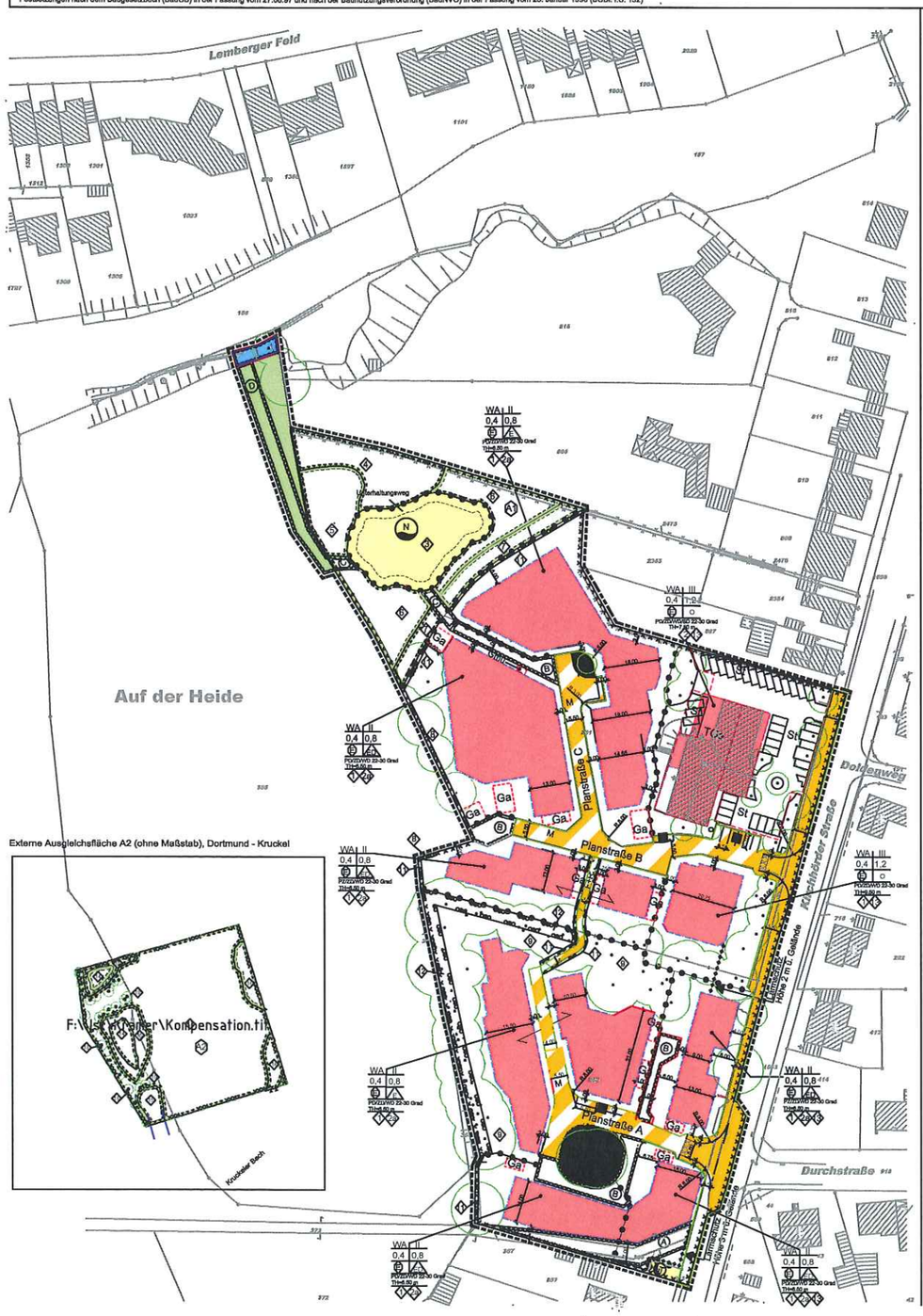
Bebauungsplan HOM 270 "Kirchhörder Straße"

Stadt Dortmund

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132)

Maßstab 1 : 500



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Teil I: Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

(A) Die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die angrenzenden Eigentümer und Erbbauberechtigten haben das Recht diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

(C) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(D) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 2 Art der baulichen Nutzung, Ausschluß von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 4 BauNVO)

◇ Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der mit der Ziffer ◇ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete.

◇ In dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (betriebs das Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2a Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

◇ Je Wohngebäude / Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise bei einer Einliegerwohnung zulässig, sofern die Wohneinheit nicht größer als 60 qm ist und der erforderliche Stellplatz nachgewiesen werden kann.

§ 3 Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW

◇ Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers
Das gesamte Wohngebiet ist durch ein Trennsystem zu entwässern. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser der abflußwirksamen Flächen in Richtung Regenwasserkanal zu entwässern, an den auch die öffentliche Straßenfläche angeschlossen ist. Die Regenwasserkanäle haben in Richtung Norden zu entwässern und in ein zu besonders, fotenegeschlitzteter Regenrückhaltebecken (RHB, maximale Einstautiefe 0,3 m) mit vorgeschalteten Einsätzbecken einzuleiten. Das mit der Ziffer ◇ festgesetzte RHB sowie dessen Verrohrung im Bereich der Biotopbrachen Ausgleichsfläche sind erlaubt durch den Einbau einer Lehmschichte abzudichten. Durch bauliche Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass eine indirekte Einleitung der umgebenden, schutzwürdigen Feuchtflächen vorgebeugt wird. Zur Eingrünung des RHB ist eine standortgerechte Gras-Kraut-Bestreibung einzusäen. Das RHB ist allseitig durch einen 3 m breiten Pflegeweg mit wasserschüttigem Belag zu säumen. Über ein Drosselbauwerk hat das RHB in einen Regenwasserkanal abzubauen, der über einen zu schaffenden Kolk aus einer Bruchsteinschüttung in die fachmäßig abzubauen hat. Die entwässerungstechnischen Anlagen sind gemäß den Ausführungen der Fachgutachten auszuführen. Die für die Planung notwendigen geologischen Grundlagen, das geohydrologische Gutachten sowie die Entwässerungsplanung können beim Tiefbauamt eingesehen werden. Im Vorfeld der Erstarbeiten sind nach DIN 18 918 Maßnahmen zum Schutz des Oberbodenstandes durchzuführen.
Für die Einleitungserlaubnis ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

§ 4 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 § 51a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz

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

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 (E) und (E) festgesetzten Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

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

Bodenschutz
In Bezug auf den Bodenaufbau im nordwestlichen Plangebiet ist ein maximaler Aufbau von 1,4 m über GOK zulässig. Es ist ausschließlich unbelasteter Boden aufzubringen. Zuvor ist der Mutterboden zu gewinnen, auf Miete zu schieben und nach Abschluss der Erdarbeiten wieder aufzubringen.

Schutz und Bepflanzung der öffentlichen Ausgleichsfläche (A)

◇ Das westlichge Gefälle in der mit der Ziffer ◇ festgesetzten Ausgleichsfläche ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇ Die mit der Ziffer ◇ gekennzeichnete Ruderalfläche im südwestlichen Abschnitt ist innerhalb des Orchideenbestandes mindestens alle 2 Jahre im Spätherbst zu mähen, um eine Verbuschung der Fläche zu unterbinden. Maßnahmen zum periodischen Gehölzschnitt sind vorzusehen. Die Mahd ist zur Aushagerung des Bestandes abzuführen.

◇ Die mit der Ziffer ◇ festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese zu gestalten. Zur Reduzierung von Pflegekosten sind Hochstämmen und alte Streuobstsorten als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

◇ Auf den mit der Ziffer ◇ festgesetzten Ausgleichsflächen ist flächig eine heimischenrote Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen der planexternen Ausgleichsfläche (B)

Bezüglich der Art der Ausgleichsmaßnahmen und der Pflanzenauswahl sind die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Grünordnungsplan maßgeblich.

◇ Anpflanzung von Baum-Strauchgruppen auf den mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Flächen. Die Kernpflanzung besteht aus Laubbaum-Hochstämmen aus Arten der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes.

◇ Anlage eines Mantelgehölzes auf den mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Flächen. Die Sträucher müssen der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes entsprechen. Vorgesehen ist ein Baum wechselder Breite, der sukzessiv gemäht wird (alle 3 bis 5 Jahre) herzustellen.

◇ Anpflanzung einer Weißdornhecke auf den mit der Ziffer ◇ festgesetzten Flächen. Der Wildmantel ist bedrängt anzulegen, um eine möglichst vielfältige Vegetationsentwicklung zuzulassen.

◇ Entwicklung von extensivem Extensivgrünland auf der Fläche mit der Festsetzungsziffer ◇. Die Flächen sind mit einer wildblumenreichen Ortsandrinderdrine einzusäen und nach folgenden Maßgaben zu Ziehen:
Keine Düngung, keine Kalkung, kein Pestizideinsatz, kein Verbissatz; 2 malige Mahd pro Jahr nach dem 15.8 bzw. 1.9; Abtransport des Mähgutes.

◇ Anpflanzung von Wildobst - Hochstämmen, BU 18/18 entlang des unbefestigten Weges in einem Abstand von 15 m. Nach der Pflanzphase und Entwicklungsphase werden die Bäume nach Bedarf gesichtet.

◇ Anpflanzung von 26 Laubbaum - Hochstämmen, BU 20/25 zur Betonung des morphologisch erkennbaren Steinpfades. Gepflanzt werden Eiche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu gleichen Teilen jeweils in Gruppen zu 2 oder 3 Exemplaren.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Hinsichtlich der Pflanz- und Erhaltungsgebote, z.B. der Pflanzenauswahl, sind die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Grünordnungsplan maßgeblich. Ausschließlich standortgerechte und heimische Arten sind zu verwenden.

Erhaltungsgebote:

◇ Die mit der Ziffer ◇ festgesetzte Weißdorn - Schnithecke ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind im Vorfeld der Baumarbeiten Bauumpflegemaßnahmen nach den Inhalten der Gehölzgutachten durchzuführen. Das Überbauen oder Verdichten von Flächen im Kronentraufbereich, sowell im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicherzustellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgetragen wird, so dass Bodenabtrag und - auftrag, Ablagerung von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzungen der Rinde etc. vorgebeugt wird.

◇ Die im Planbereich mit der Ziffer ◇ festgesetzten Baumreihen mit hohem Rot- Buchen- Anteil sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das Aufbeten der schlapplorrigen Rot- Buchen ist zum vorsorglichen Schutz vor Windbruch und zum Beispiel durch Freistellen der Baumkrone zu unterlassen. Daher sind Kronenschnittmaßnahmen mit Bezug auf die Baumschutzsatzung lediglich im Fein- (bis 3 cm) - und Schwachastbereich (3-6 cm Astdurchmesser) erlaubt. Darüber hinaus gehende Schnittmaßnahmen bedürfen der Abstimmung und Genehmigung durch das Umweltamt.

Kombinierte Pflanz- und Erhaltungsgebote

Verkehrsgrün

◇ Das im Planbereich mit der Ziffer ◇ festgesetzte Verkehrsgrün (Baumgruppe) ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Überbauen oder Verdichten im Kronentraufbereich ist unzulässig. Als Schutz der verdichtungsempfindlichen Arten ist entlang der Kronentraufe innerhalb der Verkehrsfläche ein Hochbord als Überfahrschutz zu anzulegen. Die Baumscheibe ist flächig durch Verwendung geeigneter Bodendecker, wie Wald - Marbel, Gold-Nessel etc. zu begrünen. Kronenschnittmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes.

Randeingrünung

Zur ergänzenden Begrünung der Stellplatzflächen sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Baumpflanzungen vorzunehmen. Großkronige, standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sind zu verwenden. Heimische und sortenrhte Arten sind im Regelfall vorzusehen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW-Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

Heckenpflanzung

◇ Entlang der mit der Ziffer ◇ festgesetzten Gartengrenzen sind zur landschaftsgerechten Begrenzung oder zur grünplanerischen Einbindung der Gärten Laubholz- Schnithecken von mindestens 0,6 m Breite oder freiwachsende Strauchhecken von mindestens 1 m Breite und jeweils mindestens 1 m Höhe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇ Entlang der mit der Ziffer ◇ festgesetzten Gartengrenzen sind zur landschaftsgerechten Eingrünung sowie zum Schutz der vorhandenen, verdichtungsempfindlichen Rot- Buchen flächendeckend und mehrreihig, auf mindestens 4 m breite Laubstruktur zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Passiver Schallschutz:
In den Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ - Verkehrs der Kirchhörder Strasse, für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenwohnbereiche, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart:	Mittelungspegel:
1. Schlafräume nachts	
1.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuse- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuse- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, Lehrerzimmer Klassenzimmer, 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, Gasträtten, Schalterräume Läden	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 27 10), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach den Richtlinien des nordrhein - westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.06.1990 (MBl. BW S. 1444) ist, im Rahmen des baurechtsgenehmigenden (Vorbehaltlichen als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

(2) Ausschluß von Bedrängung und Lärmzone:
In dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Bereich sind an den Ost-, Nord- und Südfassaden Balkone und Loggien nur zulässig, wenn die Verglasst sind. Bezüglich der Süd- und Nordbahnen sind Öffnungsflächen nach Westen zulässig. Für Wintergärten und verglaste Balkone sind Schallschutzfenster entsprechend der VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden. Die zulässigen o.g. Innenschallpegel dürfen nicht überschritten werden.

(3) Festsetzung von Lärmschutzwänden:
Auf den mit der Signatur ◇◇◇ gekennzeichneten Flächen sind jeweils 3 m bzw. 2 m hohe Lärmschutzwände zum Schutz der Wohnbereiche zu errichten. Die jeweils erforderliche Höhe ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Wandkonstruktionen sind mit Gehölzpflanzungen und Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Schallschirme (Lärmschutzwände) sind mit einem Schalldämm-Maß von mind. RW = 18 dB auszuführen.

§ 8 Ausschluß von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Kirchhörder Straße Nr. 29

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

(1) Gestaltungsfestsetzungen

Die Fassaden und die Dachneigungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und in gleicher Farbe auszuführen. Für die Dachdeckung sind zulässig: Beton- oder Tonziegeln in rot, braun oder rotbraun zulässig.
Für die Fassadengestaltung ist zulässig: Kratzputz mit einer Korngröße von 1-4 mm anzuspritzen.
Grundsätzlich sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten privaten Erschließungsstraßen Nur Steildächer. Es sind ausschließlich folgende Eindeckungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig:
a.) Mauern mit dunkelrotbraun Putz bzw. Anstrich (RAL 1013, Pfirsich oder Binder).
b.) Mauern aus Naturstein bzw. Trockenmauern.
c.) Geschlossene Einzelkuben mit verticalen Stäben in schwarz oder dunkelgrün sowie Kombinationen dieser Elemente mit einem max. 30 cm hohen Sockel, Stahlmattengitterzäune oder ähnliche Ausführungen sind lediglich innerhalb von Laub- und / oder Schnithecken zulässig.
d.) Hecken als Laub- und Schnithecken.

(2) Garagenzufahrten sowie vorliegende nicht überbaute Grundstücksflächen sind aus Beton oder Natursteinpflaster bzw. einer Kombination aus beiden Materialien herzustellen. Zulässig sind auch Kiesrin, Schotterrin oder gebundene Materialien. (RAL 7013 Braungrau, RAL 8008 Olivbraun, RAL 8012 Rotbraun o.ähnlich. Für Hausuwegungen gilt die vorstehende Regelung ebenfalls mit dem Zusatz, dass auch die Verwendung von weißen bis hellgrauen Kies zulässig ist.

Teil III: Hinweise

(1) Bodenschutz und Altlastenfall von Bodenfunden:
Bei Bodenarbeiten können Bodenbestandteile entdeckt werden. Bodenarbeiten sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodenbestandteile können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Kavernen und Kampfmittel, Verfärbungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke Belichen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodenbestandteilen oder von nutzmäßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-2 42 62, Fax 0231/50- 2 87 30) oder dem Amt für Bodenkonservatorpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 80, Fax 02761/24 55) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten.

(2) Bergbaubäre Einwirkungen:
Nach Auskunft der Alte Hasse Bergwerke- Verwaltungsgesellschaft erfordert dieser Bebauungsplan keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 hat oberflächenwerter Bergbau stattgefunden. Aus Vorsorgegründen ist die Fläche nach § 9, Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

(3) Gutachterliche Bodenkunden bei den Bergwerksgesellschaften:
Nach den Ergebnissen der umweltgeologischen Gefährdungsabschätzungen bestehen im Plangebiet punktuell und flächig vorkommende Bodenkontaminationen. Zur Sicherung der betroffenen Bereiche ist eine gutachterliche Begleitung grundsätzlich erforderlich.

(4) Einleitung des Oberflächenwassers in ein Fließgewässer:
Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Fließgewässer ist der Nachweis gem. BWN Merkblatt 3 "Ableitung immissionsneutraler Anforderungen an Mischt- und Niederschlagswasserableitungen unter Berücksichtigung Örtlicher Verhältnisse" zu erbringen.

(5) Bäckbäckerei Vortrag:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der zum Bebauungsplan gehörige städtebauliche Vertrag zu beachten.

Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) 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.

(2) Grünordnungsplan:
Dem Bebauungsplan HOM 270 ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hieraus sind, neben den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

(3) Grünordnerische Ausführungsvorgaben und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen:
Für die Pflanzenverwendung gilt, diese heimische, standortgerechte und sortenrhte Laubhölzarten gemäß Pflanzliste (Begründung, Grünordnungsplan) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsvorgaben der "Satzung zur Erhaltung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung, sowell der Grünordnungsplan nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), 18 918 (Pflanzungbau), 18 920, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LO 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

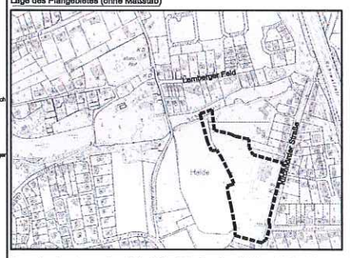
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen (V.m der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig gesichtet sowie ausreichend bewässert werden.

(4) Bodengutachten:
Es ist derzeit zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbauwerkstoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

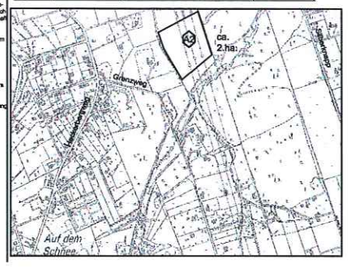
(5) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB:
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwildrung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrätig im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederansiedelungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenverdichtung zu vermeiden.

(6) Pro Wohneinheit ist auf den Baugrundstücken ein Stellplatzschlüssel von 1:2 nachzuweisen.
Für Einliegerwohnungen gilt ein Stellplatzschlüssel von 1:1.

Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



Lage der planexternen Ausgleichsfläche A2 in Do- Kruckel (ohne Maßstab)



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§1-11 BauNVO)

WR · WA · WB · WS · MD · MI · MK · GE · GI · SO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16 bis 21a BauNVO)

0,4 · (1,0) · (0,8) · (1,6) · (2,4) · 3,0 · 2,4 · II · (II) · (II-III) · (II-IV) · (II-V) · (II-VI) · (II-VII) · (II-VIII) · (II-IX) · (II-X) · (II-XI) · (II-XII) · (II-XIII) · (II-XIV) · (II-XV) · (II-XVI) · (II-XVII) · (II-XVIII) · (II-XIX) · (II-XX) · (II-XXI) · (II-XXII) · (II-XXIII) · (II-XXIV) · (II-XXV) · (II-XXVI) · (II-XXVII) · (II-XXVIII) · (II-XXIX) · (II-XXX) · (II-XXXI) · (II-XXXII) · (II-XXXIII) · (II-XXXIV) · (II-XXXV) · (II-XXXVI) · (II-XXXVII) · (II-XXXVIII) · (II-XXXIX) · (II-XXXX) · (II-XXXXI) · (II-XXXXII) · (II-XXXXIII) · (II-XXXXIV) · (II-XXXXV) · (II-XXXXVI) · (II-XXXXVII) · (II-XXXXVIII) · (II-XXXXIX) · (II-XXXXX) · (II-XXXXXI) · (II-XXXXXII) · (II-XXXXXIII) · (II-XXXXXIV) · (II-XXXXXV) · (II-XXXXXVI) · (II-XXXXXVII) · (II-XXXXXVIII) · (II-XXXXXIX) · (II-XXXXXX) · (II-XXXXXXI) · (II-XXXXXXII) · (II-XXXXXXIII) · (II-XXXXXXIV) · (II-XXXXXXV) · (II-XXXXXXVI) · (II-XXXXXXVII) · (II-XXXXXXVIII) · (II-XXXXXXIX) · (II-XXXXXXX) · (II-XXXXXXXI) · (II-XXXXXXXII) · (II-XXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXV) · (II-XXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII) · (II-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII) · (II-XXXXXXXXXXXXX