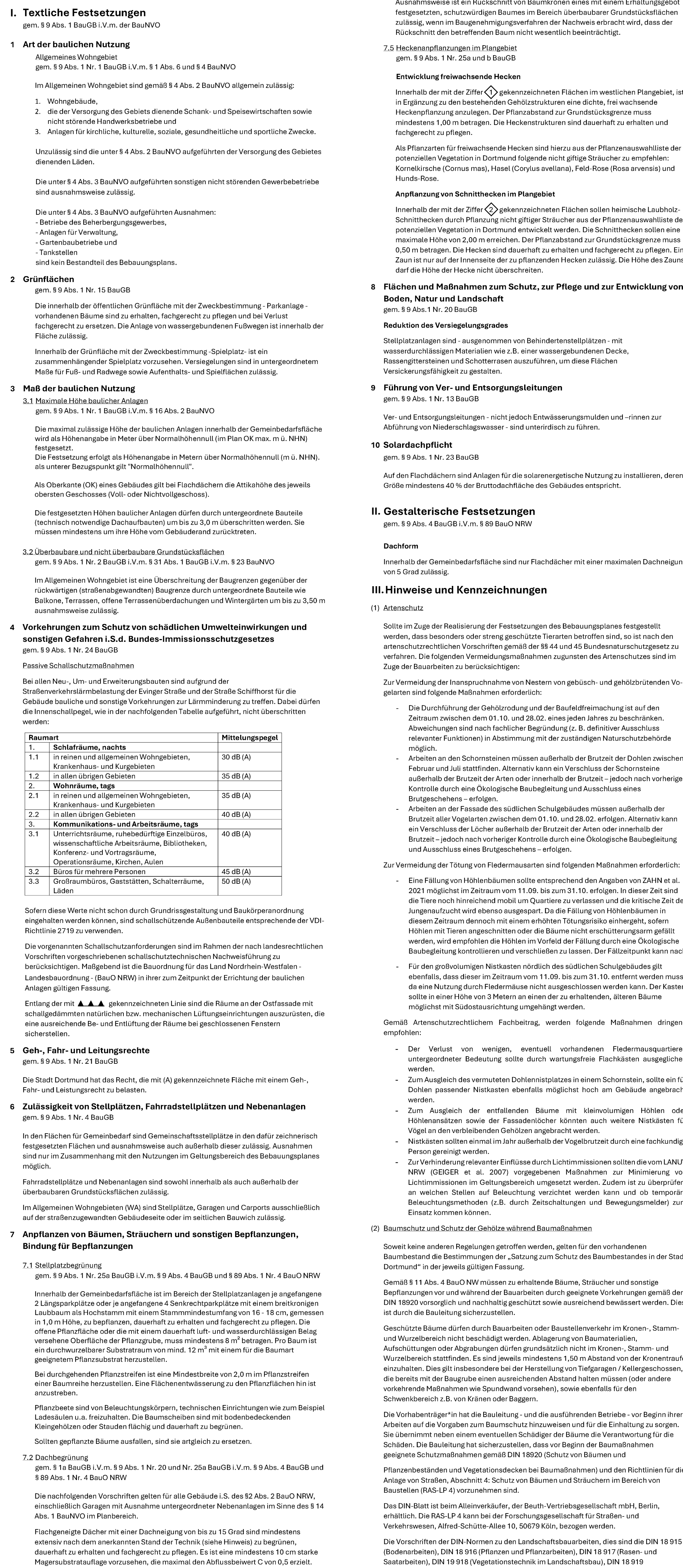


Entwurf



WA	Allgemeines Wohngebiet	0,4 Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß		Flächen für Versorgungsanlagen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)	FD	Flachdach mit max.5° Dachneigung	
		III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Zweckbestimmung: - Elektrizität		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.7 BauGB)	SD DN 35° - 45°	Satteldach (mit Angabe der zulässigen Dachneigung von 35-45°)	
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)		OK max. Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)		GSt	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen	
	Fläche für den Gemeinbedarf	Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)		Baugrenze					
		Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)		vorhandene Topografie und Bebauung	
		Öffentliche Grünfläche		zu erhaltender Baum		Zuordnung textueller Festsetzungen		Flurstücksgrenze und - nummer	
		Zweckbestimmung - Stellplatz -				Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull	
		Zweckbestimmung - Parkanlage -						Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)	

	nähe zu	fähig zu sein	Bei einer externen Begünstigung sind Südum Arten (Südum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Pflanzfläche beauftrag werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ein entstehender Gehölzwuchs zu steuern.	Hinweis: Die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Strüchen nahe der Grundstücksgrenzen ist Abstandsgebot des § 4.1 VmB in § 4.3 Nachbarschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen/NachbMoV zu beachten.
nichtliche Übernehmen und			7.2 Fassadengestaltung §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 25a und Bio-Bau Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeindeflächen sind in mindestens 5,00 m breiten Treibstufen geschlossene Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen, sofern keine städtebauliche Einschränkung der Längslängigkeit gegeben ist und der Pflegeaufwand zur Erhaltung einer gewissen Fassadengestaltung im einzelnen Standort zumutbar erscheint. Außerdem ist die Wändelänge mindestens eine Fläche zu setzen. Die Rankflächen sind so anzulegen, dass die Wächse auf der Fassade nicht nur nach unten, sondern auch nach oben geleitet werden können; es ist auch eine verplantenmäßige Ausführung der Fassadengestaltung zulässig. Der in der Begründung des Bebauungsplans beifolgende Planzusatz liefert eine detaillierte Planungsausschnitt von Arten und Sorten, die die gewünschten gestalterischen, klimatischen und ökologischen Zielsetzungen erfüllen können. Die Befortierung ist festschreiben zu legen und dauerhaft zu machen.	(3) Dachbegattung und Photovoltaik Zusätzlich auf Flachdächern oder Putzdächern mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind solarisierte zu festgelegten Dachbegattung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegattung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegattungsmöglichkeiten und unterhalb der Anlage zu begreifen. (4) Begrünungsaufnahmen nach anerkanntem Stand der Technik Die Hinweistafel Dachbegattung wird auf die FFL-Dachbegattungsinformation (Forschungsgesellschaft Landschaftswissenschaft Lindendorfer e.V., „Hinweise für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegattung“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätsmerkmale der FFL-Dachbegattungsinformation sind bei der Realisierung der festgestellten Dachbegattungsausführung zu berücksichtigen.
ur Stellplatzanlage			7.6 Erhaltungsplanung §§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauC/VmB in § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB Die im Bebauungsplانبereich mit einem Erhaltungsgebiet festgesetzten, schutzwürdigen Bäume sind zu schützen, hochzugehen zu pflegen, daraufhin zu erhalten und im Verlust festschreiben zu ersetzen. Das Überleben oder Verbleiben von Bäumen im Kronaerhaltbereich, sowie im Bebauungsplan zeichnerisch nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Ausnahme besteht in eine Veräußerung im Kronaerhaltbereich eines im öffentlichen Eigentumsgebiet festgesetzten, schutzwürdigen Baumes zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Betroffene bereits erklärt hat, dass die Veräußerung den betreffenden Baum nicht wesentlich beeinträchtigt.	(5) Niederschlagswasserbeseitigung Die Grundstücksentwässerung muss verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung anschließen. Die Setzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund ist zu beachten. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig. Eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers nur aufgrund des Durchdringensvermögens nicht ergriffen. (6) Bauvorsorge/Überlastungsvermeidung Zum vorrangigen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenen Verantwortungsbereich am Grundstück und Gebäude empfohlen: Als Auflagen der Baubehörde, wie z.B. Hausantenne, Kellerhochschicht, Treppen zum Keller, Terrassierung etc. sind über der Höhe davor zu vermeiden, dass sie angrenzende öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegflächen ausweiten. Es wird ein