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

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 In allen WA-Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)

4 Ausschluss von Nutzungsarten (gelten für alle Gewerbegebiete)
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.
Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher im Geltungsbereich des Br 203 ist ausgeschlossen. Die Abgrenzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Dortmunder Sortimentsliste definiert.
Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche max. 50 qm beträgt.

5 Gewerbegebiet GEe
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen,

Unzulässig sind :
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,

6 Innerhalb der mit dem Symbol (6) gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der vorhandene Transportbetrieb für Baustoffe als Fremdkörper gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets GE e zulässig.

7 Gewerbegebiet GE1
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,

Unzulässig sind :
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen,
- Vergnügungsstätten.

8 Gewerbegebiet GE2
Zulässig sind :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind :
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen.

Unzulässig sind :
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen,
- Vergnügungsstätten.

* Quelle: Rund. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25 1 vom 06.06.2007, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

§ 3 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

9 In dem sonstigen Sondergebiet ist Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm zulässig.

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

10 In den mit WA1 - WA13 gekennzeichneten Baugebieten und den mit GEe, GE1 und GE2 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Traufhöhen als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß sowie Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenangaben bezieht sich auf die zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) gemäß § 17 dieser textlichen Festsetzungen.

§ 5 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

11 In den WA2-, WA3-, WA4-, WA5- und WA12-Gebieten sind zusammenhängende drei Vollgeschosse mit Pultdach zulässig, wenn
a) das dritte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) das dritte Vollgeschoss auf der straßenzugewandten Seite mindestens 1,5 m und auf der gegenüberliegenden Seite mindestens 1,0 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Der Rücksprung von der Wand des darunter liegenden Geschosses muss auf mind. 3/4 der Gesamtlänge gewährleistet sein.
Als Traufpunkt wird der Dachschnittpunkt über dem 3. Vollgeschoss oder die Höhe der massiven Attika definiert. Aufgesetzte filigrane Geländer können die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten.

11a In den WA6- und WA 13-Gebieten sind zusammenhängende vier Geschosse mit Pult- oder Flachdach zulässig, wenn:
a) das vierte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) das vierte Geschoss auf mindestens 3 Seiten mind. 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und auf der vierten Seite der Rücksprung auf mind. 3/4 der Gesamtlänge gewährleistet ist.

11b In den WA11-Gebieten muss das 3. Vollgeschoss auf der Südseite um mind. 1,75 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

§ 6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

12 In den WA3- und WA4-Gebieten sind bei der Errichtung von Hausgruppen nur Gebäudegruppen mit max. vier Wohngebäuden zulässig.

12a In den WA8- Gebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der auf die nördlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss, während an den südlichen Grundstücksgrenzen der Grenzabstand nach der Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten werden muss. An die nördlichen Grundstücksgrenzen muss über das gesamte Vollgeschoss herangebaut werden. Fenster sind in die zum nördlichen Wälder verlaufenden Giebel nicht zulässig. Gleiches gilt für die nördliche Gebäudeseite an eine öffentliche Wegefläche an, so ist abweichend von der vorstehenden Festsetzung, ein Abstand von 1,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Wegefläche einzuhalten.
Ausnahmsweise kann in den WA8-Gebieten ein Überschreiten der Baugrenzen durch Wintergärten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche zugelassen werden.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

13 Für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Überdachungen von Hauseingängen dürfen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze für Überdachungen von Hauseingängen darf max. ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite beanspruchen. Zu Straßenbegrenzungslinien ist bei straßenseitiger Überschreitung der Baugrenze ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

§ 8 Mindestgrößen von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

14 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Gebieten WA1 - WA7 und WA12 werden für die verschiedenen Bauweisen wie folgt festgesetzt:
- Einzelhaus 400 m²
- Doppelhaus 230 m² je Haushälfte
- Reihenhaus 180 m²

Im WA8-Gebiet sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung bei Einzelhäusern, Grundstücksgrößen kleiner 400 m² zulässig.

§ 9 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

15 In den WA1- bis WA7-, WA9- und WA12- Gebieten sind Garagen, carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig (Ausnahme siehe (16)). Ihre Längsseiten müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen -dieser ist mit Gehölzen zu begrünen- und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Garagen darf die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschritten werden.

16 Stellplätze und carports sind bei Hausgruppen (WA3- und WA4- Gebiet) auch im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht bei Endhäusern von Hausgruppen. Hier sind Stellplätze und carports nur im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

17 In den WA8-, WA10-, WA11- und WA13- Gebieten sind Garagen unzulässig. Stellplätze und carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig.

17a In den mit (16) gekennzeichneten Flächen für Stellplätze entlang der Hohenbuschealllee sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

18 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise und Grundstücksgröße (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen) nachfolgende Maße nicht überschreitet:
- Einzelhaus: 20 m³
- Doppelhaushälfte/Reihenendhaus: 15 m³
- Reihenmittelhaus: 10 m³

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage können ebenfalls grenzständig realisiert werden, sofern eine Gesamtlänge von Garage und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage mit einer Länge von > 6,00 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) ausgeschlossen. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

18a In den WA8-Gebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Bezeichnung Na zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf ein von 2,25 m nicht überschreiten.

§ 10 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

18a Für den mit ____ gekennzeichneten Teilabschnitt des grünzugbegleitenden Fußweg am Südrand des Plangebiets wird eine Oberkantenhöhe von 71,75 m ü. NN verbindlich festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung wird ein Überschwemmungsbereich toleriert aber ein Abfluss in den Siedlungsbereich verhindert.

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

19 Auf der mit dem Symbol (19) festgesetzten externen Ausgleichsfläche sind die im Umweltbericht unter Pkt. 8.4 aufgeführten bautechnischen Maßnahmen zum Rückbau des ehemaligen Schießstandes sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, der Auffüllung und natürlichen Sukzession durchzuführen.

20 Auf den mit dem Symbol (20) festgesetzten externen Ausgleichsflächen sind die im Umweltbericht unter Pkt. 8.4 aufgeführten Maßnahmen zur Anlage von Feuchtbereichen und zur Anlage von Feldgehölzen durchzuführen.

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

21 Stellplatzbegrünung WA6-, WA10-, WA11- und WA13 -Gebiete
Stellplatzflächen in den WA6-, WA10-, WA11- und WA13 -Gebieten sind je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen.
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 zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

22 Stellplatzbegrünung GE- und SO-Gebiete
Stellplatzflächen in den GE-Gebieten und dem SO-Gebiet sind je angefangene 5 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen.
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 zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

23 Private Grünflächen „Grünkeile"
Auf den privaten Grünflächen „Grünkeile" ist je 100 qm Grünfläche ein standortheimischer Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

25 Heckenpflanzungen
Entlang den mit der Signatur ∨∨∨∨ festgesetzten Grundstücksgrenzen sind durchgehend Laubhecken (Fagus sylvatica - Rot-Buche, Carpinus betulus - Hainbuche, Ligustrum vulgare - Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

26 Pflanzung von Straßenbäumen
Entlang der Haupterschließungsstraßen A und B sind Baumreihen beidseitig und entlang der Haupterschließungsstraßen C, D, E, F und G sind Baumreihen einseitig mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen:

Baumarten :
- Quercus robur (Stieleiche), Acer platanoides (Spitzahorn),
- Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche), Prunus sargentii (Scharlachkirsche),
- Aesculus carnea 'Briotii' (Scharlach-Rotkastanie),
- Prunussubg. Cerasus 'Kanzan' (Purpur-Esche),
- Fraxinus ornus (Blumenesche),
- Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwed. Mehlbeere)

Für jeden Straßenzug ist jeweils 1 Leitbaumart auszuwählen.

26a Auf der mit dem Symbol (26a) gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünfläche nördlich parallel der Planstraße C ist straßenbegleitend eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume entsprechend der Baumart in der Hohenbuschealllee zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen. Die gesamte festgesetzte Fläche ist mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.
Zu- und Abfahrten von und zur Planstraße C (Hohenbuschealllee) sind nicht gestattet.

28 Anlage von Retentionsflächen „Angerflächen"
Die Retentionsmulden (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Auf der Grundlage der im Umweltbericht (Anhang 5 - Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Pflanzstandorte sind einzelne standortheimische Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.

27 Bepflanzung Lärmschutzwall 1
Der Wall ist mit einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche anzusäen. Auf der Nordseite sind Gruppen von Kleingehölzen und Einzelbäume II. Ordnung gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund anzupflanzen.
Die im östlichen Teilabschnitt auf der Dammkrone aufgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig flächendeckend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen.

29 Bepflanzung Lärmschutzwall 2
Der Wall ist mit einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche anzusäen. Entlang des Weges auf der Dammkrone ist eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu pflanzen.

30 Bepflanzung Lärmschutzwall 3
Der Wall ist flächendeckend mit niedrigen, bodendeckenden Gehölzen sowie einzelnen Strauchgruppen und kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu bepflanzen.

31 Schaffung und Erhalt eines Waldrandes
In der mit der Ziffer (31) festgesetzten Waldrandfläche ist dichtes angrenzend an die Bebauung ein Waldrand in einer Breite von 35 Meter zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zur Schaffung eines Waldmantels mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu ergänzen.

32 Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünfläche „Parkwald"
Auf der mit der Signatur ▲▲▲▲▲ umgrenzten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene „Parkwald" zu sichern und zu entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen standortheimischer Laubbäume zu ersetzen.
Der vorhandene Gehölzbestand ist auf der Grundlage der im Umweltbericht (Anhang 5 - Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Pflanzstandorte durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume (Fagus sylvatica - Buche, Quercus robur - Stieleiche) zu ergänzen.

33 Neuanlage von Grünflächen
Innerhalb der neu anzulegenden Grünflächen sind entsprechend dem im Umweltbericht (Anhang 5 - Plan Nr. 7 Grünordnungsplan) gekennzeichneten Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbaumarten, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die Auswahl der Arten hat nach der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu erfolgen. Die innerhalb der genannten Grünflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumstandortes in der Stadt Dortmund an gleicher Stelle zu ersetzen.

§ 13 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 14 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

34 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in den Wohngebieten
Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA7 nördlich der Planstraße C (Hohenbuschealllee) gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen gem. § 51a LWG durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln, abzuleiten und in den festgesetzten und herzustellenden Regenrückhalteflächen (Angerflächen) zur Rückhaltung zu bringen ist. Der gedrosselte Abschlag ist mittels eines Regenwasserkanals in das bestehende Trennsystem einzuleiten. Die Rechten werden mit einer Einstaulerie von max. ca. 30 cm angelegt und sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Ausführung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA5 südlich der Planstraße C (Hohenbuschealllee) sowie für das allgemein Wohngebiet WA8 beidseits der Planstraße C (Hohenbuschealllee) gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen gem. § 51a LWG durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und über den Regenwasserkanal in das bestehende Trennsystem einzuleiten ist.
Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

35 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in den Gewerbegebieten und Sondergebieten
Für die Gewerbegebiete GEe, GE1 und GE2 sowie für das Sondergebiet SO gilt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen ohne nähere Niederschlagswasserbehandlung in den Regenwasserkanal zur Körne entwässert. Für das Niederschlagswasser der Stellplatzanlagen ist eine Vorreinigung vor Einleitung in den Regenwasserkanal erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

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

Die Stadt Dortmund, die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
Die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der DEW zu belasten.

§ 16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

36 Lärmschutzwall entlang der L 663 n
Zum Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Brackeler Straße (L 663 n) ist in den mit ▲▲▲▲ umgrenzten Flächen ein Lärmschutzwall bzw. eine Wall-/Wandkombination (Lärmschutzwall 1) mit einer Höhe von 6,50 m über der Gradiente der Brackeler Straße L 663 n zu errichten
Hinweis: Die in der Planzeichnung eingetragenen NN-Höhen geben die geplante Kronenhöhe des Walles bzw. die Oberkante der Lärmschutzwand wieder.

37 Lärmschutzwall zwischen Gewerbe- und Wohngebiet
Zum Schutz der Wohngebiete WA8- bis WA13 vor möglichen Schallimmissionen des Gewerbegebietes GEe, des SO-Gebietes und des Bolzplatzes ist in den mit ▲▲▲▲ umgrenzten Flächen ein Lärmschutzwall (Lärmschutzwall 2 und 3) mit einer Höhe von mind. 4,50 m über vorhandenen Gelände zu errichten.
Hinweis: Die in der Planzeichnung eingetragenen NN-Höhen geben die geplante Kronenhöhe des Walles wieder.

38 Passive Lärmschutzmaßnahmen
In den mit Schrägstrichen versehenen Teilen des Baugebiets sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Brackeler Straße (L 663) und den Planstraßen C, D, E, I, J und H für die Gebäude bestimmte, gegen die sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, 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
Schlafräume nachts in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	30 bis 35 dB(A)
Wohnräume tagsüber in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	35 bis 40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	35 bis 45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten	40 bis 50 dB(A)
Schalterräume, Läden	

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.

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrheinwestfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Entwurf abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im baurordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 17 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

39 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Höhe der Planstraße (Straßenrand) in der jeweiligen Gebäudemitte.
Der Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.
Bis durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen, noch durch nicht selbständige mit dem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,30 m sind zulässig, soweit diese nicht zum öffentlichen Straßenraum orientiert sind. Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten sind planungsrechtlich zulässig.

§ 18 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

40 In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Gebäudeeinheit nur eine Wohneinheit zulässig.

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

§ 19 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

41 Für die mit WA1 - WA13 gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Doppelhäuser und Hausgruppen
Die Fassaden und Dacheinde kungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen vorderen Baulinie zu errichten.

Dachform: versetztes Satteldach/Pultdach
Ein versetztes Satteldach mit einem Versatz von max. 1,00 m entspricht der Festsetzung „SD". Die Dachneigung „SD" muss eingehalten werden. Zwei gegenläufige Pultdächer, die die Dachneigung „PD" einhalten, sind zulässig. Die Höhe des Versatzes muss mehr als 1,0 m betragen. Der unterste Traufpunkt und die beiden Firsthöhen müssen die Festsetzungen einhalten. Über höhere Traufpunkt kann befreit werden.

Flachdachanteile
In Kombination mit dem Pultdach und Satteldach sind ausnahmsweise ergänzend Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 25 % des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Dachüberstand
Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,70 m, gemessen von der Fluchtlinie zu einschließlich Dachrinne betragen.
Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,50 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen.
Der Dachüberstand des Pultdachfirstes darf max. 0,70 m gemessen von der Außenfassade betragen.
Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen darf im WA8-Gebiet der Dachüberstand der Giebel- und Traufseiten ein Maß von 0,30 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.
Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Reihen- oder Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Hausfrontale nicht überschreiten.
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.
Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen sind im WA8-Gebiet Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.

Dachform Nebenanlagen
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sind abweichend von den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig.
In WA8-Gebieten sind Nebenanlagen nur mit Flach- und Pultdach zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
Zäune in einer Höhe von max. 1,80 m sind nur in transparenter Ausgestaltung wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.
Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) sind im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Tiefe von maximal vier Metern in Verlängerung und gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
Geländeunterschiede der Privatgärten zu angrenzenden öffentlichen Flächen sind grundsätzlich mit begrünten Böschungen zu gestalten. Ausnahmsweise sind Stützwände gestattet, wenn diese eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten und begrünt werden (z.B. durch eine Heckenpflanzung).

Müllbehälter
Sämt