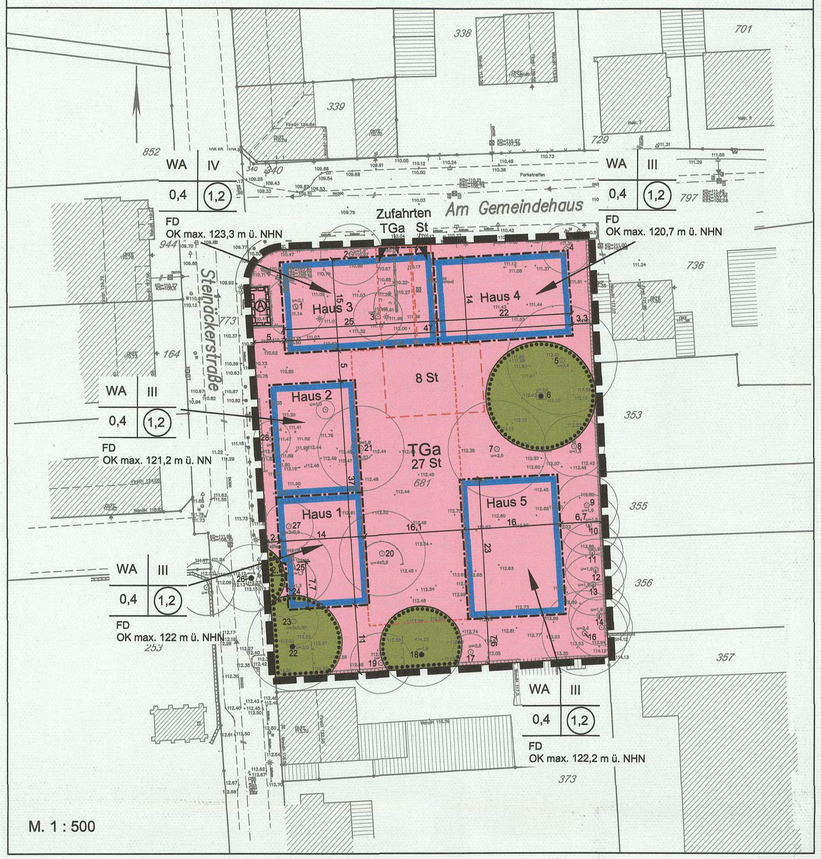
Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Hom 171
- Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus -



M. 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 24.07.2017 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Lünen, den 28.11.2017

Öffentl. best. Verm.-Ing.
DIPL.-ING. Bromorzki ~~Getzke~~
von-Born-Str. 25
44534 Lünen

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ..... nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1) und i.V.m. 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) beschlossen, den Bebauungsplan Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern (Änderung Nr. 5) und den Entwurf der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- mit dem Entwurf der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den .....

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- hat mit dem Entwurf der Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den .....

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2017 die Änderung Nr. 5 des im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 19.12.2017

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 1 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516 / SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung über die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 14.12.2017 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 11.01.2018

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 1 vom 11.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Hom 171 -Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.01.2019

Bereichsleiterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132/FNA 213-1-2)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. 123,3 m ü. NHN — Attikahöhe des Flachdachs als Höchstmaß in Metern über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
Baumerhalt

Sonstige Festsetzungen

Ein- und Ausfahrtbereich
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa — Tiefgarage
St — Stellplätze
A — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Hom 171 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD — Flachdach

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung
364 — Flurstücksgrenzen und -nummern
100,75 — Geländehöhen
vorhandener Baum
9,0 — Bemaßung von Abständen

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen
Die im Baugebiet zulässige GRZ von 0,4 darf durch die Grundfläche von o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhen OK max.
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Für das Baugebiet gilt als untere Bezugsebene für die max. Höhenangaben Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 3 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone (einschließlich erforderlicher Schallschutzverglasungen zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten) und Aufzugsschächte ist um maximal 2,5 m zulässig. Für die festgesetzte Baufläche im Innenhof (Haus 5) kann darüber hinaus ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen in der gleichen Größenordnung für Treppenhäuser zugelassen werden. Ausgeschlossen von Überschreitungen sind Baugrenzen, die an Kronen der Bäume angrenzen, die als zu erhaltend festgesetzt wurden. Die Bestimmungen des Bauordnungsrechts NRW bleiben von der Festsetzung unberührt.

§ 4 Tiefgaragen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen
Im Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, 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, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Im Baugebiet sind Freisitze ausschließlich zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zum Innenhof hin ausgerichtet zulässig. Für Freisitze, die davon abweichend orientiert sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der schalltechnische Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

§ 6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 20 BauGB und § 1a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW)
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer vollflächig zu begrünen.

Begrünung von Tiefgaragendächern
Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind mit Boden oder anderem geeignetem Substrat zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und mit Stauden, Gräsern sowie Gehölzen intensiv zu begrünen.

Stellplatzbegrünung
Alle 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein kleinkroniger Laubbaum (z.B. Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus "Fastigiata") als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 14 - 16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Stellplatzbegrünung erfolgt als Bestandteil der intensiven Tiefgaragenbegrünung. Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Erhaltung von Bäumen
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW

§ 7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden eine Aufbauhöhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten.

§ 8 Nicht überbaute Grundstücksflächen / Vorgärten / Einfriedungen

Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Standplätze für Müllbehälter, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.
Steingärten sind unzulässig.
Sofern Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erfolgen, sind Hecken von max. 1,2 m (Mindesthöhe 0,7 m) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Es sind folgende standortgerechte Arten wie z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig. Zur Sicherheit sind innenliegende, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vorschläge für Pflanzenarten enthält die Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr. 0231/50-24292, Fax-Nr. 0231/50-26730) und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u.U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

2. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Im Kataster der Altlastenverdachtsflächen ist ein ehemaliger Löschteich verzeichnet. Dieser Teich kann mit möglicherweise schadstoffbelasteten Materialien verfüllt worden sein und ggf. eine schadstoffhaltige Abdichtung besitzen.
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 Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Kampfmittelvorkommen
Das Plangebiet liegt in einem mittleren Bombenabwurfgebiet. Es ergeben sich folgende Erfordernisse:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW kann im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm eingesehen werden.

Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

5. Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.

Des Weiteren sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie die Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagzeiten. Zudem sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

6. 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.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen 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, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. 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-LG 4) vorzunehmen sind.

8. Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

9. Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

10. Grundwasserabsenkung
Sofern aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels bei unterkellerten Gebäuden / Tiefgaragen während der Bauzeit technische Vorkehrungen erforderlich sind, die im Einzelfall mit der Absenkung des Grundwasserspiegels (Entnahme) verbunden ist, bedarf dies vor Baubeginn der wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund.

11. Löschwasserversorgung
Für das geplante Objekt ist nach jetzigem Kenntnisstand eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Std. erforderlich.

12. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

IV. Gutachten / Fachplanungen

- Fachbeitrag Umweltbelange: Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, Oktober 2017
- Schnitt der zu erhaltenden Bäume im Rahmen der Bauvorbereitung und Sicherung während der Bauphase: Emkes Landschaftsarchitekten, Bochum, September 2016
- Lärmgutachten zum Bebauungsplan Hom 171 - Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus -, Änderung Nr. 5: afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Januar 2017
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Hom 171 - Steinäckerstraße/Am Gemeindehaus -, Änderung Nr. 5: Kaiser Ingenieure, Dortmund, Januar 2017

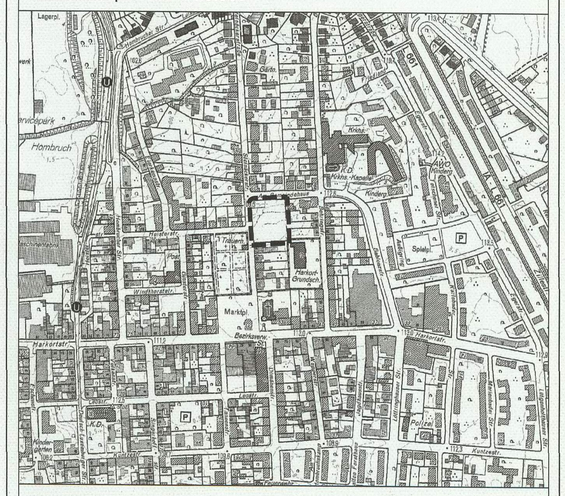
Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Bebauungsplan Hom 171 - Steinäckerstraße / Am Gemeindehaus -, Änderung Nr. 5

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 25.10.2017	1 : 500	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.10.2017.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2)

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt