1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hom 240
- Vogelpothsweg - Blatt 2

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

(1) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(2) Die Stadt Dortmund, die DEW, die Dortmunder Stadtwerke AG und die Deutsche Bundespost haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Anlieger der mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen haben das Recht, diese Flächen mit einem Gehrecht zu belasten.

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

In dem mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs und des Verkehrs der H-Bahn für die Gebäude bauliche und sonstige 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**
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, Krankenhaus- und Kurgebieten	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 (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein- westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall 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 bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 3 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Ökologischer Ausgleich 1

Die mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese mit vereinzelten Sukzessionsbereichen und Gehölzanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund sowie den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Hom 240 zu gestalten. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Ökologischer Ausgleich 2

Die mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend Absatz 1 zu gestalten. Darüber hinaus sind auf der östlichen Seite als Übergang zum Siedlungsrand freiwachsende Hecken und Obstgehölze zu pflanzen. Bei der Anlage von Fußwegen ist nur eine Gestaltung in Form einer wassergebundenen Wegedecke zulässig. Die Wegbreite darf 1,50 m nicht überschreiten. Die genaue Ausgestaltung erfolgt entsprechend den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund sowie den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Hom 240. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

(1) Vorhandener Gehölzbestand

Auf der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot umgrenzten und der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand mit seinen prägnanten Einzelbäumen dauerhaft zu erhalten und in die Baumaßnahme zu integrieren. Für Neu- bzw. Ergänzungspflanzungen z. B. bei natürlichem Ausfall des Bestandes sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

(2) Begrünung des Lärmschutzwalles

Die mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichnete Fläche ist zu 100 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden bzw. Wildkräutern zu begrünen. Pflanzgröße der Sträucher bzw. Heister: 2 x verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm; Pflanzabstand: 1 x 1 m (versetzt gepflanzt).

Die festgesetzte Begrünung ist fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

§ 5 **Art der baulichen Nutzung, Gliederung eines Mischgebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

(1) In dem mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Mischgebiet sind Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

(2) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 6 **Ausschluß von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 47 BauO NW**

In den mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, soweit sie nicht durch entsprechende Festsetzungen gesichert sind.

Teil II: Hinweise

⟨1⟩ Für den gesamten Planbereich gilt:

(1) Grünordnungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detailliert Angaben zur Gestaltung der Freiräume, zur Dach- und Fassadenbegrünung und Ergänzungen zu bereits im o. g. Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen enthalten.

(2) Bergschadenssicherungsmaßnahmen/bergbauliche Einwirkungen

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen, 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen, um mit dem Bergwerkseigentümer evtl. erforderliche Bergschadenssicherungen abzusprechen.

(3) Bodendenkmale

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.: 0231/50 - 2 42 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 0276 1/24 66) 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(4) Baumschutzsatzung

Soweit durch diesen Bebauungsplan 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.

(5) Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist in der Baugenehmigung auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gemäß § 8 a BNatSchG hinzuweisen.

(6) Ansprüche für eine Kostenerstattung nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für passive Schallschutzmaßnahmen und für die Entschädigung von Wohngrundstücken

Für bestimmte bebaute und unbebaute Grundstücke im Bebauungsplanbereich besteht aufgrund der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung vom 20.06.1990) beidseitig der Verkehrsfläche verlängerter Vogelpothsweg bzw. Gardenkamp (hier definiert nach der 16. BImSchV als "wesentliche Änderung") ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster bzw. Entschädigung für dem Wohnen zugeordnete Freiflächen).

Der Anspruch kann zum gegebenen Zeitpunkt, d. h. bei Realisierung der Verkehrsflächen beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund angemeldet werden. Im übrigen wird auf den der schalltechnischen Beurteilung (Anlage 2 der Begründung) beigefügten Lageplan verwiesen, in dem die betroffenen bebauten und unbebauten Grundstücke gekennzeichnet sind.

⟨2⟩ Innerhalb der mit ⟨2⟩ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist zusätzlich als Ergänzung der Vermerk "Vorbehaltsfläche für die Versickerung und Regenrückhaltung" vorgesehen worden.
Durch diesen Hinweis soll die Möglichkeit gegeben werden, Teilbereiche in diesem Gebiet, soweit es für die festgesetzte Nutzung vertretbar oder wünschenswert ist, auch für die Regenrückhaltung bzw. Versickerung zu nutzen.

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hom 240 und bildet mit dem Blatt 1 /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 29.10.96

Stadtrat

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Hom. 240
in - 2 - Blättern (Blatt - 2 -)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.06.1996

Maßstab 1 : 1000