Bebauungsplan Hom 245
- Am Gardenkamp - 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)

Die Dortmunder Stadtwerke AG hat das Recht, die mit dem Symbol „A" gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

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

In dem mit der Ziffer „4" gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs 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. 1448) 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)

Ökologischer Ausgleich 1
Die mit der Ziffer „1" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den Kernbereichen der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.
Pflegemaßnahmen zur Verhinderung einer flächigen Verbuschung sind zulässig. In den Randbereichen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie entlang der Straße "Am Gardenkamp" sind stufig aufgebaute Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m u. a. als Schutz vor externen Einflüssen anzupflanzen.

Die genaue Ausgestaltung erfolgt entsprechend den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund sowie den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Hom 245.

Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei den mit dem Symbol „E" gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Bereiche, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diesen Flächen ist anteilig eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Symbol „A" zugeordnet.

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

(1) Stellplatzbegrünung
Auf Stellplatzanlagen ist für je vier angefangene Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit standortgerechten Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(2) Vorhandener Gehölzbestand

Der Gehölzbestand in den mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot umgrenzten und der Ziffer „2" gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Für Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

§ 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 „3" 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:

Grünordnungsplan

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

Bergschadenssicherungsmaßnahmen / bergbauliche Einwirkungen

(2) Das o. a. Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Wittwe und Barop", "Kaiser Friedrich" und "Hugo", dem auf Eisenstein verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Albert"; außerdem ist hier oberflächennäher Bergbau umgegangen, der sich schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann, so daß z. B. mit mangelhaftem Baugrund gerechnet werden muß.

Beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, ist daher rechtzeitig vor Baubeginn, eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde, da der gesamte Planbereich betroffen ist, aus Lesbarkeitsgründen auf eine zusätzliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, die parallel zur Planberichsgrenze verläuft, verzichtet.
Eine für diesen Bereich durchgeführte bergbauliche Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Bodendenkmale

(3) 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.: 02761/24 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).

Baumschutzsatzung

(4) 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.

Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

(5) 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 Wohnbaugrundstücken

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 "Am Gardenkamp" in Verlängerung der Straße Vogelpothsweg (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.

Hinweise für den gesamten Planbereich und für Teilbereiche

(7) Altablagerungen

Im Bebauungsplangebiet ist nach der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die entsprechenden Bereiche sind im Bebauungsplan durch das Symbol „" gekennzeichnet.

(2) Im mit „" gekennzeichneten und „2" bezeichneten Bereich sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren Boden- und Untergrunduntersuchungen insbesondere auf Kinderspielflächen erforderlich, die Aufschluß geben sollen über die unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips durchzuführenden Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen.

(3) Im mit „" gekennzeichneten und „3" bezeichneten Bereich sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren Boden- und Untergrunduntersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind ggf. Sanierungsmaßnahmen z. B. aus Vorsorgegründen notwendig.

Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen (Verunreinigungen) über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.1988 (Gestz und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, Blatt 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.1992 (SGV NW S. 74) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hom 245 und bildet mit dem Blatt 1 /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 29.10.96

Stadtrat

STADT DORTMUND 4510

STADT DORTMUND

Bebauungsplan -Hom 245- Am Gardenkamp

in - 2 - Blättern (Blatt - 2 -)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.06.1996

Maßstab 1 : 1000