1. Ausfertigung

Bebauungsplan Hom 254

- Menglinghausen -

Blatt 2

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

(1) Die Entsorgung Dortmund GmbH hat das Recht, den mit (A) gekennzeichneten Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

(2) Die angrenzenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie die Stadt Dortmund, DEW und die Telekom haben das Recht, die im Bebauungsplan mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

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

In Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Menglinghauser Straße, 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- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. 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 Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

§ 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

(1) Reduzierung des Versiegelungsgrades

In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Wohngebiet sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

(2) Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensive Muldenflächen zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser anzulegen.

Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. III S. 753 - 1), für deren Erteilung die Wasserbehörde zuständig ist.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

(1) Ökologischer Ausgleich

Die mit der Ziffer (3) und dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Wildkräuterwiesen sowie vereinzelten Sukzessionsbereichen zu gestalten. Fuß- und Radwegeverbindungen sind ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke anzulegen. Die genauere Konzeption ist dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 5 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in den Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan mit (A) bezeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

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

(1) Einfriedung

In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Wohngebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen an Gebäuden Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Es wird empfohlen, vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Holzzäune zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden.

(2) Stellplatzbegrünung

In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Wohngebiet sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage bzw. in unmittelbarer Randlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(3) Grundstücksbegrünung

In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Wohngebiet ist je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein vorrangig heimischer, standortgerechter Laubbaum (wie z. B. Eberesche, Wildkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Säulenförmige Arten sind zulässig.

(4) Abpflanzungen Kindergartenbereich

In dem mit Ziffer (3) gekennzeichneten Pflanzgebot ist eine dichte Gehölzpflanzung zur angrenzenden Wohnbebauung anzulegen.

(5) Die unter Punkt 1 - 4 aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die empfohlenen Gehölzarten sind in Pflanzlisten beispielhaft aufgeführt, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind. Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Teil II

Hinweise

1 Für den gesamten Planbereich gilt:

Hinweis zu § 51 a LWG NW

(1) Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß § 7 WHG vor Einleitung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es erfolgt noch eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Bodendenkmäler

(2) 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 00~~) 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).

26730

(3) Grünordnungsplan

Dem Bebauungsplan Hom 254 ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detaillierte Angaben zur Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzfläche und Ergänzungen zu den bereits im o. g. Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) getroffenen Festsetzungen enthalten.

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.

Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

Als Anlage zur Begründung sind Pflanzenlisten beigefügt, in denen beispielhaft die zu verwendenden Gehölze aufgelistet sind.

Kostenerstattung

In Baugenehmigungen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gemäß § 8 a BNatSchG hinzuweisen.

Bergbauliche Einwirkungen

2 Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine geologische Schwächezone. Durch die Kombination des tektonischen Hauptsprunges und des früher hier umgegangenen Bergbaues kann es noch zu Erdbewegungen an der Tagesoberfläche kommen. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist vorgenommen worden.

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

Hinweis auf Blindgängereinschlagstellen

3 Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes Hagen liegen im südlichen Bereich der zentralen Grünfläche, im Bebauungsplan mit BL○ gekennzeichnet, zwei Blindgängereinschlagstellen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist im Umfeld der Einschlagstellen über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund der Kampfmittelräumdienst zu beauftragen, hier weitere Untersuchungen vorzunehmen und evtl. Gefährdungen zu beseitigen.

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hom 254 und bildet mit dem Blatt 1 ~~/den Blättern~~ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 20.01.99

Stadtrat

Stadt Dortmund
Bebauungsplan Hom 254
- Menglinghausen -
Blatt 2
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Satzung