Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 In den Teilbaugebieten WA 4, WA 5 und WA 7 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.1.2 Im Teilbaugebiet WA 3 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenzen von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Nutzungsschablone als Mindest- und/oder Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante der Dachkonstruktion).

2.2.2 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

2.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Traufhöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

2.2.4 Wenn die Außenwände des obersten Geschosses von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig mindestens 1 m zurückspringen (Staffelgeschoss), ist zur Bestimmung der Traufhöhe maßgeblich die Oberkante des Rohfußbodens des obersten Geschosses, dabei bleiben unberücksichtigt die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen.

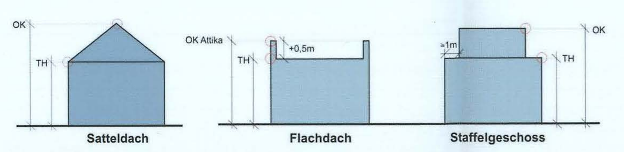


Abbildung 3: Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte

2.2.5 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.7 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 2,0 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.8 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Aufzugsüberfahrten müssen von der Außenwand um das Maß der Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen zurücktreten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Teilbaugebieten WA 2, WA 6 und WA 7 sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 In den Teilbaugebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze nicht im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „M" zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Im Teilgebiet WA 4 und WA 5 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

In den Vorgärten (siehe Textfestsetzung Nr. 8.4) sind keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten, Zuwege sowie Standplätze für Müllbehälter. Weiterhin ausgenommen von der Festsetzung ist die Anlage von Freisitzen innerhalb des Teilbaugebietes WA 2.

5. Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Privatstraße dient der Erschließung der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 4 sowie der nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Baugrundstücke nach Maßgabe der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

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

6.1 Die Träger der Ver- und Entsorgung, die Eigentümer der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 4 sowie der nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Baugrundstücke haben das Recht, die mit dem Symbol "GFL" gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung bzw. zugunsten der gewerblich genutzten Baugrundstücke zu belasten.

6.2 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol "GL" gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Träger der Ver- und Entsorgung haben das Recht, die vorgenannte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu belasten.

6.3 Die Eigentümer der Teilbaugebiete WA 2 bis 7 haben das Recht, die mit dem Symbol "G1" gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Gemeinschaftsgarage im Teilbaugebiet WA 1 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung wie folgt zu belasten:

- Durchgängig mit einem 2,5 m breiten Korridor in Nord-Süd-Richtung (zwischen der festgesetzten Privatstraße sowie dem Teilbaugebiet WA 2).
- Zwischen dem 2,5 m breiten Korridor in Nord-Süd-Richtung sowie dem angrenzenden Teilbaugebiet WA 1 für mindestens eine und bis zu zwei Zuwegungen mit jeweils 2,5 m Breite.

Die Träger der Ver- und Entsorgung haben das Recht, die vorgenannte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu belasten.

6.4 Die Eigentümer der Teilbaugebiete WA 2 bis 7 haben das Recht, die mit dem Symbol "G2" gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Gemeinschaftsgarage im Teilbaugebiet WA 1 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung wie folgt zu belasten.

6.5 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol „G 3" gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.6 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol „G 4" gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wie folgt zu belasten:

- Durchgängig mit einem 3 m breiten Korridor in West-Ost-Richtung (zwischen der festgesetzten Mischverkehrsfläche „M" sowie der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz").
- Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von der Lage der Verbindung um bis zu 10 Meter abgewichen werden, solange die fußläufige Verbindung sichergestellt ist.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7.1 Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GGA" – „Gemeinschaftsgarage" dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet.

7.2 Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „GST" – „Gemeinschaftsstellplätze" dient der Anlage der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Fläche für Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ⟨1⟩

Die mit ⟨1⟩ bezeichnete Fläche ist in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand flächig mit standortgerechten Großsträuchern (z.B. Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Aschweide (Salix cinera), Rosen) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung von Schlehen (Prunus spinosa) ist nicht zulässig.

Je angefangene 100 m² Anpflanzfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung (z.B. Feldahorn (Acer campeste), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea)) zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Vorhandene Laubbäume können auf die Zahl zu pflanzender Laubbäume angerechnet werden.

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind standortgerechte Laubbäume II. Ordnung (z.B. Feld-Ahorn (Acer campeste), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea)) zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den vorgenannten Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

8.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Winterlinden (Tilia cordata) sind als Einzelbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

8.4 Begrünung der Vorgärten

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Vorgärten (Definition siehe Begründung) vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Weiterhin ist die Anlage von Freisitzen im Teilbaugebiet WA 2 zulässig. (siehe Textfestsetzung Nr. 4)

Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

8.5 Begrünung der sonstigen nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen

Als sonstige Grundstückflächen gelten die nicht unter die Festsetzung 8.4 fallenden Grundstücksflächen, welche weder über- noch unterbaut sind.

Die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich von Leitungsstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

Je angefangene 200 m² Vorgarten- und sonstige Grundstücksfreiflächen ist mind. ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen. Anpflanzungen zur Begrünung privater Stellplatzanlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 8.6) können auf die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume angerechnet werden.

8.6 Stellplatz- und Straßenbegrünung

Öffentliche und private Stellplatzflächen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem standortgerechten Laubbaum zu begrünen.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind breitkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur)) als Hochstamm (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Die Bäume sind in mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Bei Pflanzflächen ist eine Mindestbreite von 2 m herzustellen.

Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Falls aufgrund der räumlichen Nähe zu hochbaulichen Anlagen die Anpflanzung breitkroniger Laubbäume nicht möglich ist, sind alternativ kleinkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Feld-Ahorn (Acer campestre), Blumen-Esche (Fraxinus ornus)) (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzflächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Die Pflanzflächen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

8.7 Dachbegrünung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1a BauGB)

Die nachfolgenden Vorschriften gelten im gesamten Geltungsbereich für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Gemeinschaftsgarage „GGA" im Teilbaugebiet WA 1.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer 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 höchstens 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 flächig zu begrünen.

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

9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an Außenwänden von Gebäuden, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Liste 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, tags**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume, tags**	
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 entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach VDI-Richtlinie 2719 am Tag und in der Nacht sind den Karten 1 und 2 als Anlage der Begründung zu entnehmen.

Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) die nicht über mindestens ein Fenster ohne Überschreitungen der Orientierungswerte verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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.

9.2 In den mit „S 1" gekennzeichneten Flächen sind an der zur Straße „An der Witwe" orientierten Nordfassade schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn

a. die Räume an der zur Straße „An der Witwe" orientierten Nordfassade nicht über öffenbare Fenster verfügen, wobei die Belüftung der Räume über schallgedämmten Lüftungsanlagen gem. Nr. 8.2 oder öffenbare Fenster an anderen Gebäudeseiten sichergestellt sein muss, oder

b. wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) der A-bewertete Schallpegel durch Geräuscheinwirkungen des nördlich der Straße „An der Witwe" gelegenen Gewerbebetriebes 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters um mindestens 10 dB(A) gemindert wird.

9.3 Entlang der mit ⟨2⟩ bzw. „LSW" bezeichneten Linie ist auf der vollen Länge eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss durchgehend eine Höhe von mindestens 95,89 m üNHN aufweisen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung derart aufweisen, dass der von der Bahnstrecke ausgehende A-bewertete Schall beim Durchgang durch die Wandkonstruktion eine Pegelminderung von mindestens 25 dB erfährt.

9.4 Im Teilgebiet WA 2 sind nach Westen orientierte Aufenthaltsräume in Wohnungen im 2. Obergeschoss nur zulässig, wenn die Wohnung über mindestens einen weiteren Aufenthaltsraum verfügt, der entweder nach Osten orientiert ist oder im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss liegt.

9.5 Im Teilgebiet WA 3 sind Aufenthaltsräume in Wohnungen nur zulässig, wenn sie über nach Osten oder Norden orientierte Fenster oder Türen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung verfügen.

9.6 Erschütterungen

Zum Schutz vor Erschütterungen in Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4150-2 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" in den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 müssen Deckenkonstruktionen Eigenresonanzfrequenzen ≥ 20 Hz aufweisen.

Zum Schutz vor Erschütterungen in schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden im Teilbaugebiet WA 7 mit einem Abstand von weniger als 19 m zu den Gleisen der Stadtbahn müssen Deckenkonstruktionen Eigenresonanzfrequenzen ≥ 31,5 Hz aufweisen.

Ausnahmen von diesen Anforderungen können für Gebäude im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen andere geeignete bautechnische Vorkehrungen nachgewiesen werden, die eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Allgemeine Wohngebiete sicherstellen.

10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

10.1 Teilbaugebiet WA 2

Für mit den bedingten Festsetzungen verbundene bauordnungsrechtliche Festsetzungen siehe Kap. II 11.1.3.

Im Teilbaugebiet WA 2 gilt die festgesetzte Grundflächenzahl für den Fall des überwiegenden Erhalts bzw. der Nach-/Umnutzung des durch die Baugrenze umgrenzten Hauptteils der bestehenden Werkshalle. Auflösende Bedingung ist die Entfernung der Bodenplatte oder der Tragkonstruktion auf mehr als 20% der Fläche. Als Folgenutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In diesem Fall darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Teilbaugebiet WA 2 bleiben unberührt.

10.2 Ausschluss von festgesetzten Nutzungen vor der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ⟨3⟩ (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den mit Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Flächen (Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2300) sind die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestandskraft der Freistellungsbescheide für diese Flächen von Bahnbetriebszwecken des Eisenbahnbundesamtes unzulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)).

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

11.1 Dachform / Dachneigung

11.1.1 Im Plangebiet sind Tonnen-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer nicht zulässig.

11.1.2 In den Teilbaugebieten WA 4, WA 5, WA 6 sowie WA 7 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 15° zulässig.

11.1.3 Im Teilbaugebiet WA 2 sind bei Eintreten der auflösenden Bedingung der Festsetzung Nr. 10 ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 15° zulässig.

11.2 Dachaufbauten

11.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Solarenergie) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m.
- Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Aufzugsüberfahrten, soweit es sich um nach Textfestsetzung Nr. 2.2.8 zulässige Aufzugsüberfahrten handelt, mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch beschneiden auf max. 1,0 m Höhe zu halten. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen Zu- und Abfahrten auf max. 0,5 m Höhe zu halten.

12.2 Zäune sind in Verbindung mit Heckenanpflanzungen entlang von öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen nur innenliegend und mit einem Abstand von 0,5 m zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

12.3 Die Pflanzstreifen für Heckenpflanzungen sind in 1,0 m Breite auszuführen.

12.4 Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:

- Fagus sylvatica Rotbuche
- Carpinus betulus Hainbuche
- Ligustrum vulgare Liguster

13. Antennen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

13.1 Je Wohngebäude ist nur eine Antenne zulässig.

14. Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

14.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, Hecken oder Rankgerüste in Verbindung mit Kletter- und Rankpflanzen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.

15. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

15.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

15.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

15.3 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

15.4 Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

16. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

16.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern von Gebäuden zulässig. Dabei dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden eine Aufbauhöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. Solarpaneele sind nur mit max. 20 kg/m² zulässig.

Die Dachbegrünung gem. Festsetzung Nr. 8.7 bleibt davon unberührt.

III Hinweise

1. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Regelwerke, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

2. 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. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- Die Baufeldräumung ist zum Schutz brütender Vogelarten gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Bei den folgenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die u.a. auch den europäisch geschützten Arten, dienen und geeignet sind, bestehende Lebensräume aufzuwerten. Es wird empfohlen:

- das Quartierpotenzial für Fledermäuse durch die Installation von Fledermauskästen oder Einbausteinen an Gebäuden und gegebenenfalls an Bäumen im Randbereich oder im Umfeld des Plangebiets zu erhöhen. Werden keine wartungsfreien / selbstreinigenden Kästen mit nach unten offenen Fledermausdoppelbrettern oder -kästen mit nach unten offenen Schlitzen bzw. Einbausteine verwendet, ist eine jährliche Kontrolle mit Reinigung der Kästen vorzusehen;
- Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sollen Gebäudeabbrucharbeiten (insbesondere der Nebengebäude der Gleisfabrik) in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
  Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vorzusehen. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Sollten Tiere beobachtet werden, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.
  Sollte durch die Kontrollen eine Nutzung der Gebäude als Quartier festgestellt werden, sind kurzfristig Ersatzquartiere (Fledermauskästen, wartungsfrei / selbstreinigend) in räumlicher Nähe anzubringen. Werden keine wartungsfreien Kästen eingesetzt, sind im Rahmen wiederkehrender Maßnahmen zur Funktionssicherung die Kästen mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelnestern und anderen alten Nestern).
- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungsstätten für Schleiereule und Turmfalke zu erhöhen. Dies kann durch das Öffnen von Einflugmöglichkeiten in ungestörte, dunkle Gebäudebereiche (bspw. Dach) oder durch das Anbringen von Nisthilfen im Bereich eines ungestörten Dachbodens erfolgen;
- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungsstätten für Stare durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen an Gebäuden und/oder geeigneten Bäumen zu erhöhen;
- das Potenzial an Ruhe-/Fortpflanzungsstätten für Bluthänflinge durch Fassaden- und Dachbegrünung zu erhöhen. In Dortmund wurde beobachtet, dass Nester gerne in Hausbegrünungen (Efeu, Knöterich) angelegt werden und be grünte Dächer wegen des Insekten- und Sämereienangebots zur Nahrungssuche aufgesucht werden;
- bei Abpflanzungen an den Grenzen bzw. Nutzungsgrenzen des Plangebiets eine Bepflanzung mit Gehölzen für insektenreiche Hecken oder Gebüsche zu wählen, die gerne von Fledermäusen zur Jagd und von Vögeln zur Brut und Nahrungssuche aufgesucht werden. Dazu zählen beispielsweise: Hasel (coryllus avellana), Schlehe (prunus spinosa), Hartriegel (cornus sanguinea) und Weißdorn (crataegus laevigata, crataegus monogyna) sowie Stiel- und Traubeneichen, auch Sommerflieder.

3. Kampfmittel

Nach Luftbildauswertungen (LBA) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Zudem liegt ein Blindgängerverdachtspunkt am östlichen Rand des Plangebietes vor.

Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Geeignete Untersuchungen bzw. Überprüfungen der Flächen sind daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen bzw. Baugrunduntersuchungen stattfinden, um das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

Der bekannte Blindgängerverdachtspunkt ist mittels eines geeigneten Verfahrens zu untersuchen und bei Bestätigung des Verdachts ist dieser freizulegen und zu räumen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gefahrenzonen aus tages- bzw. oberflächennahem Bergbau vorhanden. Es kann zudem nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte (sog. „wilder Bergbau") oder Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern im tagesnahen Bereich stattgefunden hat.

Eine Tagesöffnung des Bergbaus ist im Plangebiet verzeichnet; die notwendigen Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung vorzunehmen.

6. Lüftungsanlagen

Für das nördliche Wohnhaus in Teilbaugebiet WA 4 wird empfohlen, Lüftungsanlagen so zu positionieren, dass ein möglichst großer Abstand zur Emissionsquelle des Kfz-Reparaturbetriebs nördlich der Straße „An der Witwe" erreicht wird.

7. Baumschutz

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.

8. Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten – und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind. Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Zustandes der Pflanzflächen sind Fristen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetztes NW zu beachten.

9. 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.

10. Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

Bei der Stellplatz- und Straßenbegrünung ist ein geeignetes Pflanzsubstrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzubauen.

11. Maßnahmen gegen Vogelschlag

An dem mit „LSW" gekennzeichneten zu errichtenden Lärmschutzbauwerk sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile der Lärmschutzwand durch Markierungen und Muster auf beiden Seiten so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u.a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Dortmund abzustimmen. Die genannten Publikationen sind im Internet erhältlich sowie im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und im Umweltamt der Stadt Dortmund einsehbar.

12. Baumliste gemäß Baumeinmaß vom 11.07.2018 (zzgl. Ergänzung vom 24.06.2019)

Nr.	Art	Stammumfang in cm	Krone ⌀ in m	Bemerkung	Schutz gem. Baumschutzsatzung
1	Winter-Linde	210	14-16	-	Ja
2	Winter-Linde	196	14-16	-	Ja
3	Winter-Linde	212	14-16	-	Ja
4	Vogel-Kirsche	118	5	-	Ja
5	Vogel-Kirsche	69	8	Säbelwuchs	Nein
6	Gewöhnliche Esche	98	5	Asymmetrische Krone, Druckzwiesel	Ja
7	Gewöhnliche Esche	75,4	5	-	Nein
8	Gewöhnliche Esche	92,7	6	-	Ja
9	Gewöhnliche Esche	115,6	7	Druckzwiesel mit Rissbildung	Ja
10	Berg-Ahorn	5x > 90	8	Mehrstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
11	Hainbuche	99	10	-	Ja
12	Hainbuche	94,3	8	-	Ja
13	Gewöhnliche Esche	72,3 / 86,4	6	Doppelstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
14	Berg-Ahorn	2x > 80	8	Doppelstämmig, eingewachsener Zaun	Ja
R1	Gewöhnliche Robinie	128	6	Pilzbefall (Hallimasch, Schwefelporl.), Kambialschäden	Ja
R2	Gewöhnliche Robinie	152	10	Pilzbefall (Hallimasch), Kambialschäden	Ja
R3	Gewöhnliche Robinie	218	16	Leichter Vitalitätsmangel	Ja
R4	Gewöhnliche Robinie	116	10	-	Ja
R5	Gewöhnliche Robinie	172	9	Vollständig abgestorben	Ja
R6	Gewöhnliche Robinie	236	10	Vitalitätseinbußen (Krone etwas verlichtet)	Ja
Weide 1	Weide	123	8	Doppelstämmig, ein Stämmling abgestorben	Ja
Weide 2	Weide	98	5	Ausbruchswunde am Stamm	Ja
Weide 3	Weide	192	12	Mehrstämmig (vier Stämmlinge)	Ja

Vergleiche hierzu auch die nachrichtliche Darstellung der unter Schutz gem. Dortmunder Baumschutzsatzung stehenden Bäume in der Plankarte sowie das „Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund – Ergänzungsbericht" vom Sachverständigenbüro für urbane Vegetation (2019).

13. Bahnanlagen

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen, ist die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets betreffen, zu beteiligen.

Für die im Bebauungsplan als "eisenbahnrechtlich gewidmet" gekennzeichneten Flächen (Flurstück 2298 und eine Teilfläche von ca. 390 m² aus dem Flurstück 2300) wurde ein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken angestoßen.

14. Lärmschutzwand LSW

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Lärmschutzwand ist die Ril Modul 804.5501 – Lärmschutzanlagen zwingend einzuhalten, insbesondere:

- Zum Einbauzeitpunkt eines Lärmschutzwandsystems muss eine gültige Zulassung des EBA vorliegen.
- Die vorgeschriebenen Mindestabstände der Wand zur Gleisachse für die Aufstellung von signal- und elektrotechnischen Einrichtungen einschließlich Oberleitungsmasten und ihrer Fundamente innerhalb der Wand sind zwingend einzuhalten.
- Lärmschutzwände im Bereich von Erdkörpern dürfen die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gleisbett und Randwege nicht beeinträchtigen.
- Die Konstruktiven Anforderungen der Ril 804.5501 sind zu beachten.
- Ein Standsicherheitsnachweis ist vorzulegen.
- Für die Erdung ist die Richtlinie 997.0241 Bahnerdung der Schallschutzwände zu beachten.

Aufgrund des geringen Abstandes zu Wohngebäuden im Teilbaugebiet WA 2 ist die Lärmschutzwand so auszuführen, dass durch angeordnete transparente Elemente für jede Wohneinheit eine Blickbeziehung zur freien Landschaft ermöglicht wird.

15. Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Die Versorgungsfläche liegt im Bereich der Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage. Um die Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, sind seitlich der Abfahrt Sichtdreiecke (3 m Schenkellänge, gemessen ab Hinterkante Gehweg) von sichtbehindernden Seiteneinfassungen, Einbauten und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50 cm freizuhalten.

IV Gutachten und sonstige Anlagen

- FIRU GFI (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hom 258 - Krückenweg / An der Witwe in Dortmund; Kaiserslautern.
- weluga (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP; Bochum.
- Sachverständigenbüro für Urbane Vegetation (2017): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund; Bochum.
- Sachverständigenbüro für Urbane Vegetation (2019): Gutachten zur Untersuchung des Vegetationsbestandes auf dem Gelände einer ehemaligen Gleisfabrik in der Stadt Dortmund - Ergänzungsbericht; Bochum.
- Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum.
- Brilon Bondizio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2018): Stellplatznachweis zum Bauvorhaben Alte Gleisfabrik in Dortmund-Hombruch; Bochum.
- Müller-BBM (2018): Geplante Wohnbebauung Dortmund-Barop Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsvorbelastung; Gelsenkirchen.
- Müller-BBM (2018): Alte Gleisfabrik Dortmund - Messung und Beurteilung der magnetischen Felder der DB-Bahnstromanlagen; Planegg bei München.
- Peutz Consult (2018): Erschütterungstechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Weichenwerkes und Neubau einer Wohnanlage an der Straße „An der Witwe" in Dortmund-Barop; Düsseldorf, Dortmund, Berlin.
- Altenbockum & Blomquist (2017): Gefährdungsabschätzung und Bodenrisikobewertung für den Standort Alte Gleisfabrik; Aachen.
- FIRU mbH (2018): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 1 (1) UVPG NW Zum Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe -; Koblenz.
- Grundbauinstitut Biedebach GB (2018): Alte Gleisfabrik am Krückenweg in Dortmund - Altbergbautechnische Beratung: Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials; Dortmund.
- DMT GmbH & Co. KG (2019): Schacht Wittwe der ehemaligen Schachtanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg, Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des o.a. Schachtes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauplanung Umlagerungsbauwerk; Essen.
- DMT GmbH & Co. KG (2019): Gutachterliche Stellungnahme zur Ausgasungssituation im Bereich des Schachtes Wittwe der ehemaligen Schachtanlage Louise und Erbstolln in Dortmund, Alte Gleisfabrik am Krückenweg; Essen.
- Anlage 1: Maßgebliche A-bewertete Außenschallpegel L_a Tag gemäß VDI 2719, Punkt 6.4 freie Schallausbreitung
- Anlage 2: Maßgebliche A-bewertete Außenschallpegel L_a Nacht gemäß VDI 2719, Punkt 6.4 freie Schallausbreitung

Verfasser:
FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 - 91 47 98 - 0
Fax: +49 261 - 91 47 98 - 19
E-Mail: firu-ko@firu-ko.de

Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des aus zwei Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hom 258 - An der Witwe - vom 16.04.2020 und bildet mit Blatt 1 eine Einheit.

Dortmund, den 30.07.2020

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 18.06.2020 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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) diesen Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 30.07.2020

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 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 Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - mit dem Beschluss des Rates vom 18.06.2020 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 30.07.2020

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 39 vom 03.07.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 258 - An der Witwe - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 05.08.2020

i.V.

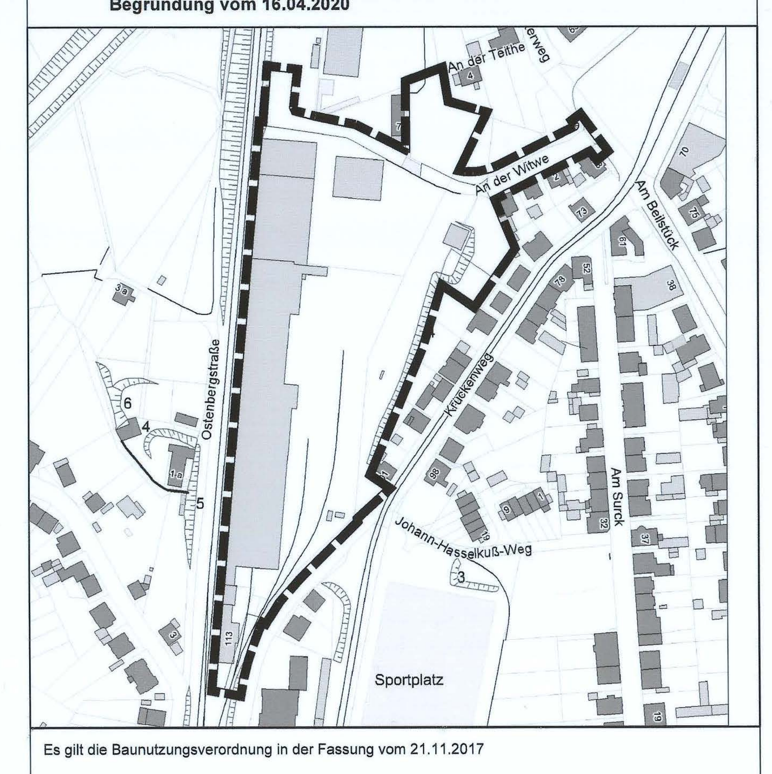
Bereichsleiter

Bebauungsplan Hom 258
- An der Witwe -

	Maßstab	Abteilung
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1 : 500	61/4

Blatt 2 von 2

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.04.2020



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt