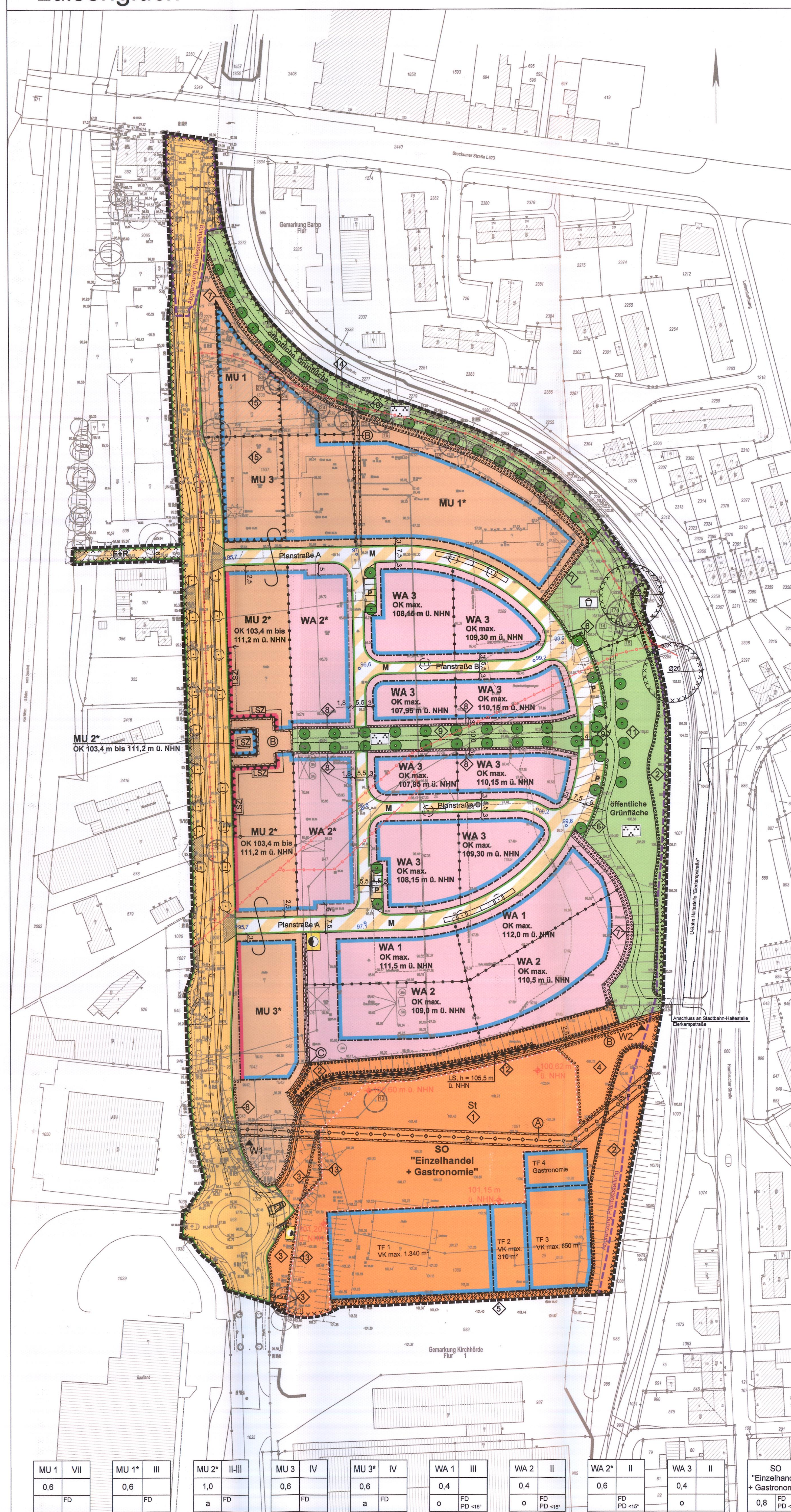
Bebauungsplan Hom 275
- Luisenglück -



MU 1	VII	MU 1*	III	MU 2*	II-III	MU 3	IV	MU 3*	IV	WA 1	III	WA 2	II	WA 2*	II	WA 3	II	SO "Einzelhandel + Gastronomie"	
0,6		0,6		1,0		0,6		0,6		0,4		0,4		0,6		0,4		0,8	FD PD <15°
	FD		FD	a	FD		FD	a	FD	o	FD PD <15°	o	FD PD <15°		FD PD <15°	o			
OK max. 121,5 m ü. NHN		OK max. 111,5 m ü. NHN		OK max. siehe Einschrieb		OK max. 113,5 m ü. NHN		OK 111,0 m bis 113,0 m ü. NHN		OK max. siehe Einschrieb		OK max. siehe Einschrieb		OK max. 108,0 m ü. NHN		OK max. siehe Einschrieb		OK max. 111,5 m ü. NHN	

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786 / FNA 231-1-2)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 1-11 BauNVO)

- WA 1-3 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU 1-3 — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel + Gastronomie" (§ 11 BauNVO)
- TF 1 - 4 — Teilflächen 1 bis 4 des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel + Gastronomie"
- z.B. VK max. 650 m² — maximal zulässige Verkaufsfläche bzw. zulässige Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK max. 113,5 m ü. NHN — Oberkante einer baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- OK 111,0 bis 113,0 m ü. NHN — Oberkante einer baulichen Anlage als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 3.1)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Leitung (Mischwasserkanal DN 1200)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Parkanlage

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LSZ — Lärmschutzzonen (siehe textliche Festsetzung § 7.1)
- Schallschutzwand mit einer Oberkante von 105,5 m ü. NHN (siehe textliche Festsetzung § 7.1)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 100,60 m ü. NHN — Höhenlage der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes in Metern über NHN (siehe textliche Festsetzung § 2.1)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ⓐ — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund
- Ⓑ — Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- Ⓒ — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe textliche Festsetzung § 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ◇1 — besondere textliche Festsetzung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB)
- Ø28 — Tagesöffnung des Bergbaus (mit Schachtgefährdungsbereich)
- Planfestgestellter Bereich Stadtbahn

Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- <12° — zulässige maximale Dachneigung
- W1-2 — Standorte der Werbestelen W1 und W2 des SO-Gebiets

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 5,5 — Bemaßung von Abständen
- vorhandene Bebauung
- 125 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- 101.52 — vorhandene Geländehöhe in Metern über NHN
- 97,3 — geplante Höhenlage der Straßengradiente in Metern über NHN (Kanaldeckelhöhen)
- Verbindungshaken, hinsichtlich der nachzuweisenden Nutzungsmischung sind die MU-Gebiete MU 1, MU 2*, MU 3 und MU 3* insgesamt zu betrachten
- * — Hinweis auf besondere Festsetzung zum Geräuschimmissionsschutz
- Vorschlag für Baumstandort und Parkstände in der öffentlichen Verkehrsfläche
- 13 — Bestandsbaum mit Nummerierung entsprechend Baumliste
- Ferngasleitung (stillgelegt)
- Fußwege

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV NRW 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666 / SGV NRW 2023)

Teil I:

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 a, 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbane Gebiete MU1 bis MU3

(§ 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten sind die unter § 6 a Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie die unter § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel + Gastronomie"

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel + Gastronomie" festgesetzt.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist in den Teilflächen TF 1 bis TF 3 jeweils ein Einzelhandelsbetrieb (auch großflächiger Betrieb mit über 800 m² Verkaufsfläche) ohne Sortimentsbeschränkungen zulässig.

In der Teilfläche TF 4 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauBG i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).

Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Im Sondergebiet sind innerhalb der Stellplatzanlage Höhenpunkte festgesetzt. Die Höhen sind beim Bau der Stellplatzanlage einzuhalten, da diese die Bezugsebene für die Lärmschutzwand darstellen.

Die im Gebiet MU 2* festgesetzte Mindesthöhe baulicher Anlagen von 103,40 m ü. NHN ist entlang der Baulinie einzuhalten. Rückwärtig darf das Mindestmaß für Terrassenflächen über dem Erdgeschoss unterschritten werden.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie in den Urbanen Gebieten MU 2* sind drei Vollgeschosse zulässig. Ein viertes Geschoss ist in diesen Baugebieten zulässig, wenn das oberste Geschoss (Nichtvollgeschoss) eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses aufweist.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 2* und WA 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Geschoss ist in diesen Baugebieten zulässig, wenn das oberste Geschoss (Nichtvollgeschoss) eine Grundfläche von nicht mehr als 3/4 des darunter liegenden Geschosses aufweist.

§ 3 Bauweise und Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die festgesetzten abweichenden Bauweisen für die Baugebiete MU 2* und MU 3* werden wie folgt definiert:

Im Urbanen Gebiet MU 2* ist die Bebauung entlang der Straße Luisenglück über die volle Länge des Baufensters (Nord-Süd-Ausdehnung) geschlossen und ohne inneren Abstand auszuführen. Bei Geschossen mit einer Fußbodenhöhe oberhalb von 107,5 m kann hiervon bei Berücksichtigung bestehender Bebauung abgewichen werden. Rückwärtig ist das Bauen ohne Grenzabstand zulässig. Entlang der Planstraße A ist die Bauweise freigestellt; bestehende Bebauung ist zu berücksichtigen. Von der Baulinie kann im Erdgeschoss um max. 2,0 m zurückgesprungen werden, wenn das 1. Obergeschoss als Teil des Gesamtvolumens auf der Baulinie liegt.

Im Urbanen Gebiet MU 3* ist die Bebauung entlang der Straße Luisenglück über die volle Länge des Baufensters (Nord-Süd-Ausdehnung) geschlossen und ohne inneren Abstand auszuführen. Entlang der Planstraße A ist mit seitlichem Grenzabstand zu bauen.

Für alle unter 3.1 gefassten Festsetzungen gilt: Die Vorgabe, die Bebauung "entlang" einer benannten Straße zu errichten, bezieht sich nicht auf den Abstand des Baukörpers zur Straße innerhalb des Baufensters, sondern dient lediglich der Definition der jeweiligen straßenzugewandten Vorderseite.

3.2 Maße der Tiefe von Abstandflächen

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel + Gastronomie" beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,25 H.

§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur oberirdischen Entwässerung von Niederschlagswasser.

§ 6 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das mit dem Buchstaben "C" gekennzeichnete Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verbindet das Gehrecht mit dem Buchstaben "B" im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Planstraße A im nördlich anschließenden Wohn- und Urbanen Gebiet. In der Ausführungsplanung kann von der Lage der Fußwegeverbindung um bis zu 10 m abgewichen werden, solange die vorgenannte fußläufige Verbindung sichergestellt wird.

§ 7 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

7.1 Gewerbelärm

Nördlich des mit dem Buchstaben "B" gekennzeichneten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Sondergebiet "Einzelhandel + Gastronomie" ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 105,5 m ü. NN und einer Mindestlänge von 107 m zu errichten. Die Wand muss mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.

Für das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel + Gastronomie" gelten nachfolgende Festsetzungen zum vorbeugenden Geräuschimmissionsschutz:

- Der Schallleistungspegel der Kühlungen, die im Zusammenhang mit den Einzelhandel- und Gastronomiebetrieben installiert werden, ist auf 70 dB(A) zu begrenzen.
- Die Fahrwege der Stellplatzfläche sind in Asphalt oder mit eng verfugtem, ungefasten Pflaster auszubilden.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über das Einhalten der Schallleistungspegel oder bei dem Einsatz von baulichen Schallschutzmaßnahmen der Nachweis über das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erbringen.

Für das Urbane Gebiet MU 2* wird aufgrund der Gewerbelärmbelastungen festgesetzt, dass die Gebäude als geschlossene Bebauung entlang der Straße Luisenglück jeweils über die gesamte Länge des Baufeldes ohne inneren Abstand und mit einer Mindesthöhe von 103,4 m ü. NHN zu errichten sind (siehe entsprechende Festsetzung zur Mindesthöhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise).

Im Urbanen Gebiet MU 2* sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Gewerbelärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, sofern die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", Bonn, 26. August 1998 nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, so dass dann in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmschutzzonen öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen in den nach Westen zur Straße Luisenglück ausgerichteten Fassaden unzulässig sind.

◇15 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Gewerbelärmbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, sofern die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: " Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", Bonn, 26. August 1998 nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, so dass dann in den mit der Raute 15 bezeichneten Bereichen öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen in den nach Westen ausgerichteten Fassaden unzulässig sind.

Öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen sind zusätzlich auch in nach Norden und nach Süden ausgerichteten Gebäudefassaden unzulässig, sofern diese nicht durch Gebäude und Gebäudeteile vom Gewerbelärm des Grundstücks Luisenglück 17 (Flurstück 2495, Flur 3, Gemarkung Barop) abgeschirmt werden.

7.2 Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Vor Bezug von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 2 * und WA 3 müssen die Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 2* und MU 3* vollständig errichtet sein.

7.3 Verkehrslärm

In dem Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrsbelastung durch die Straße Luisenglück sowie des Schienenverkehrslärms durch die angrenzende Stadtbahn für die Gebäude in allen WA- und MU-Gebieten 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.

7.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch alternative, die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit weniger stark einschränkende Maßnahmen der Immissionsschutzeffekt, der durch die in den vorgenannten Festsetzungen erzielt werden sollte, mindestens in gleicher Stärke erreicht werden kann.

§ 8 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplatz- und Straßenbegrünung

Die Bäume sind in mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.

Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

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

Es sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

◇1 - In der mit Ziffer 1 gekennzeichneten Sondergebietsfläche ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, breitkroniger Laubbaum (z.B. Spitzahorn in Sorten (Acer platonoides `Cleveland`oder `Emerald Queen`, Winterlinde in Sorten (Tilia cordata `Greenspire`)) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 18 - 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume und alle weiteren Pflanzbeete der Stellplatzanlage sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Gräsern oder Stauden entsprechend der Pflanzenauswahlliste unter Hinweis 11 anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Stellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Verlauf der festgesetzten Mischverkehrsfläche sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen insgesamt mind. 16 Bäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen, Gräsern oder Stauden zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen.

8.2 Dachbegrünung

Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude, 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. 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.

Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppel, Kiesstreifen) sind zulässig.

8.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

◇2 Die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen sind in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand oder bei Neupflanzung nach Ausfällen flächig mit standortgerechten Laubgehölzen aus Bäumen I. Ordnung (z.B. Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche Prunus avium)) und Großsträuchern bzw. Bäumen II. Ordnung (z.B. Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia)) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇3 Die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund oder der Pflanzenauswahlliste unter Hinweis (11) zu verwenden. Alternativ ist eine Kombination von Pflanzung und Rasenfläche zulässig, wobei mindestens 70 % der mit Ziffer 3 gekennzeichneten Gesamtfläche als bodendeckende Flächenpflanzung und höchstens 30 % als Rasenfläche anzulegen ist und die Rasenfläche nach Westen zur Straße Luisenglück angeordnet werden muss.

◇4 Die mit Ziffer 4 gekennzeichnete Fläche ist vollflächig als Wiese durch Einsaat von Landschaftsrasen mit Kräutern herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇5 Die mit Ziffer 5 gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit bodendeckender Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund oder der Pflanzenauswahlliste unter Hinweis (11) zu verwenden. Alternativ ist die Einsaat einer Rasenfläche zulässig.

◇6 Die mit Ziffer 6 gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" und "Kinderspielplatz" ist vollflächig mit bodendeckender Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Kleinsträuchern mit einer Wuchshöhe bis zu 1,2 m zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken

◇7 Die mit Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende Hecken mit Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (z.B. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feld-Rose (Rosa arvensis)) und Großsträuchern (z.B. Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu verwenden. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig.

Schnitthecken

◇8 Die mit Ziffer 8 gekennzeichneten Flächen sind mit Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 2 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf allen Grundstücken ist eine einheitliche Pflanzenart und zwar entweder Liguster (Ligustrum vulgare) oder Hainbuche (Carpinus betulus) oder Buche (Fagus sylvatica) oder Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) zu verwenden. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig

Zäune sind nur statthaft, wenn sie hinter der Pflanzung erstellt werden, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialität nicht von den öffentlichen Flächen sichtbar sind. Zäune dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

8.5 Baumpflanzung und grünordnerische Maßnahmen in der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage"

◇9 Innerhalb der mit der Ziffer 9 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind entlang der Grünachse beidseits des Weges mindestens 18 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume mit einem Baumschulmaß 20 - 25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) in Form einer Allee zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Kreuzungsbereich der Grünachse mit der Planstraße A (Bereich der Fahrbahnverengung) sind beidseits des Weges bzw. der Straße 4 hochstämmige, großkronige Laubbäume (z.B. Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur)) mit einem Baumschulmaß von 20 - 25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) in Form eines Baumtores zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

◇10 Innerhalb der mit der Ziffer 10 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" sind entlang der Grünverbindung auf der süd-westlichen Seite des Weges mindestens 21 hochstämmigen Laubbäume II. Ordnung mit schlanker Kronenform (z.B. Weißdorn (Crataegus monogyna ‚Stricta') oder Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata')) und mit einem Baumschulmaß 18 - 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

◇11 Innerhalb der mit der Ziffer 11 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" sind östlich entlang des Weges 6 hochstämmige Laubbäume I. Ordnung (z.B. Esskastanie (Castanea sativa) oder Walnuss (Juglans regia)) und mit einem Baumschulmaß 20 - 25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Sofern durch den Ausbau des Verkehrsknotens Stockumer Straße / Luisenglück ein Eingriff in grünordnerische Maßnahmen der Planfeststellung zum Bau der Stadtbahnstrecke 90, Baulos 29 (planfestgestellt am 20.05.1999) stattfindet, ist diese Pflanzung inklusive der im Maßnahmenplan des Umweltberichts zugeordneten begrünten Fläche der Ersatz hierfür.

8.6 Begrünung der Lärmschutzwand

◇12 Die mit der Ziffer 12 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist beidseitig im Wechsel zu 50 % mit Kletterpflanzen (z.B. Clematis montana ‚Rubens' (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt), Lonicera periclymenum (Wald-Geisblatt), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter, in der Pflanzqualität Topfballen ab zwei Triebe, und vor den nicht begrünten Wandabschnitten zu 50 % mit einer vollflächigen bodendeckenden Bepflanzung mit Stauden und Gräsern innerhalb eines mindestens 50 cm breiten Pflanzstreifens, der zwischen der Lärmschutzwand und dem südlich verlaufenden und durch Gehrecht "B" gesicherten Fußweg anzulegen ist, zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.7 Begrünung von Stützwänden

◇13 Die mit der Ziffer 13 gekennzeichnete Stützwand im Südwesten des Plangebietes zwischen den mit der Ziffer 3 festgesetzten Pflanzflächen und der angrenzenden Fläche für Nebenanlagen ist flächig mit Kletterpflanzen (z.B. Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter, in der Pflanzqualität Topfballen ab zwei Triebe zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

◇14 Innerhalb der mit der Ziffer 14 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind aus Sicherheitsgründen aufgrund der Nähe zur Stadtbahnlinie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Teil II:

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

in Verbindung mit § 89 BauO NRW

§ 10 Einfriedungen

Sofern Einfriedungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis C) erfolgen, sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2 m (Mindesthöhe 1,50 m), in Vorgärten von max. 1,20 m (Mindesthöhe 0,7 m) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen. Es sind 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.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur gegenüber anderen privaten Grundstücksflächen in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

11.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

a) die in ihrer Höhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses überschreiten

b) mit wechselndem oder bewegtem Licht

c) als Plakatierung der Fensterflächen mit Angebotswerbung und Werbung jeder Art

11.3 Freistehende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Fahnenmasten, Plakatwände, Plakatanschlagtafeln, Werbepylone, Werbetürme, etc.) sind nicht zulässig.

Nur im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel und Gastronomie" dürfen zwei Werbestelen außerhalb des Gebäudes an den in der Planzeichnung festgesetzten Orten errichtet werden. Der tatsächliche Standort der Stelen darf dabei bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen.

a) An dem mit W1 gekennzeichneten Standort ist eine Stele als Werbeanlage mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage wird auf maximal 105,5 m ü. NHN begrenzt.

b) An dem mit W2 gekennzeichneten Standort ist eine Stele als Werbeanlage mit einer Breite von maximal 1,20 m zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen wird auf maximal 107,5 m ü. NHN begrenzt.

§ 12 Nicht überbaute Grundstücksflächen / Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Standplätze für Müllbehälter, Stellplätze, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen max. 3 m Breite, Zuwegungen zum Eingang max. 2 m Breite) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Steingärten sind unzulässig.

§ 13 Müllbehälter

Standplätze von Gemeinschaftsabfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- und Strauchpflanzung, eine massive Holzkonstruktion oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

§ 14 Carports

Carports müssen einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgeblich ist das am weitestens auskragende Bauteil.

Teil III:

Hinweise

(1) 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.

(2) Kampfmittel

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich eine mittlere Bombardierung erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Plangebiet ist erforderlich. Für Untergrunderkunden 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 ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.

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.

(3) 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).

(4) Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Durch die Neuansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist als Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß Lärmimmissionsschutzgutachten (afi - Ingenieurbüro für Umwelttechnik) folgende Schallschutzmaßnahme zu berücksichtigen.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ist auf Lkw-Anlieferung der Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetriebe im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel + Gastronomie" zu verzichten.

(5) 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.

(6) Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Der Umweltbericht beinhaltet u. a. die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Ausführungen zum Artenschutz. Der Umweltbericht enthält Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen.

(7) 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 Nachbarschaftsgesetzes NW zu beachten.

(8) 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 Richtlinie 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. den Festlegungen der FLL einzubauen. Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) durchzuführen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

(9) Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage aufzuständern. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage ist brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der Photovoltaik-Anlage aus.

(10) Einsichtnahme von DIN-Normen

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

(11) Pflanzenauswahlliste Bodendecker / Stauden / Gräser, z.B. für Stellplatzanlagen, Baumscheiben etc.)

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Galium odorata	Waldmeister
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium	Storchschnabel
Hedera heli	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

12) Sanierungsplan

Für das Plangebiet gilt der mit Datum vom 15.02.2016 und Ergänzungsbescheid vom 10.03.2017, gezeichnet am 13.03.2017 durch die Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärte Sanierungsplan der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft.

13) Baumliste

Baumliste gemäß Baumeinmaß vom 22.07.2016

Nr	Baumart	StU	Kronen - Ø	Bemerkung	Schutz gem. Baumschutz-satzung
1	Neupflanzung	0,4	5,0		nein
2	Neupflanzung	0,4	5,0		nein
3	Neupflanzung	0,4	5,0		nein
4	Kiefer	2,1	12,0		nein
5	Zierkirsche	0,9	7,0		ja
6	Buche	1,7	14,0		ja
7	Eibe	0,9/1,0	7,0	2 stämmig	nein
8	Robinie	1,3	10,0		ja
10	Weide	0,9	10,0		ja
11	Weide	0,3-1,2	10,0	5 stämmig	ja
13	Pappel	1,4	10,0		ja
14	Robinie	2,4	12,0		ja
15	Robinie	1,5	10,0		ja
16	Robinie	1,2	8,0		ja
17	Roßkastanie	2,4	12,0		ja
18	Ahorn	0,6-0,9	12,0	5 stämmig	ja
19	Weide	0,9/0,7	8,0	2 stämmig	ja
20	Weide	0,3-0,6	8,0	4 stämmig	ja
21	Hainbuche	1,1	10,0		ja
22	Eibe	0,9	6,0		nein
23	Eibe	0,8	6,0		nein
24	Birke	1,2	7,0		ja
25	Kiefer	0,9	7,0		nein
26	Birke	1,0	8,0		ja
27	Birke	1,0	8,0		ja
28	Birke	1,0	8,0		ja
55	Pappel	2,6	8,0		ja
56	Pappel	2,7	14,0		ja
57	Pappel	2,7	14,0		ja
59	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
60	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
61	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
62	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
63	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
64	Neupflanzung	0,4	3,0		nein
69	Pyramidenpappel	1,0	3,0	nicht eingemessen	ja
70	Pyramidenpappel	1,0	3,0	nicht eingemessen	ja

14) Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gefahrenzonen aus tages- bzw. oberflächen- nahem 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. Zwei Tagesöffnungen des Bergbaus sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft verzeichnet; die notwendigen Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung vorzunehmen. Im Zuge durchgeführter Erkundungsmaßnahmen wurden darüber hinaus Flächen identifiziert, bei denen bergbaulich bedingte Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind. Nähere Informationen zu den bergbaulichen Verhältnissen sind dem Bergbau-Gutachten (Grundbauinstitut Biedebach: Grundstück Luisenglück 20 in Dortmund-Hombruch - Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials - Dortmund, März 2015) zu entnehmen sowie gegebenenfalls bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 (Bergbau und Energie in NRW) oder den zuständigen Bergwerksgesellschaften einzuholen.

15) Starkregenvorsorge

Für die baulichen Anlagen im MU 2*, die an die mit dem Gehrecht "B" belastete Fläche direkt angrenzen, sowie im Bereich der geplanten Trafostation (Versorgungsfläche im südwestlichen Teil der Planstraße A) gilt: Gebäudeöffnungen sowie Aufbauten für Versorgungsleitungen müssen mindestens 20 cm über zukünftigen Geländeniveau angeordnet werden, damit Überschusswasser bei extremen Starkregen (T > 50 a) nicht ins Gebäude eintreten kann.

GUTACHTEN

- Grünkonzept Landschaftsarchitekten, bearbeitet durch Holger Meining: Artenschutzfachbeitrag Luisenglück, Dortmund Hombruch. Werther, Oktober 2015
- Planersocietät: Verkehrsgutachten ‚Luisenglück' in Dortmund-Hombruch. Dortmund, November 2015
- Planersocietät: Verkehrsgutachten ‚Luisenglück' in Dortmund-Hombruch. Ergänzung. Dortmund, Juli 2016
- Planersocietät: Gutachterliche Stellungnahme zum Plangebiet ‚Luisenglück', Dortmund, Februar 2019
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchV. Hagen, Mai 2015
- Grundbauinstitut Biedebach: Grundstück Luisenglück 20 in Dortmund-Hombruch - Erkundung hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials -. Dortmund, März 2015
- Grundbauinstitut Biedebach: B-Plangebiet Luisenglück zwischen Dortmund-Hombruch und Dortmund-Barop - Ergänzende Erkundung hinsichtlich bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen, Bestimmung des Gefährdungspotenzials -, 2. Bericht. Dortmund, April 2019
- Grundbauinstitut Biedebach: B-Plangebiet Luisenglück zwischen Dortmund-Hombruch und Dortmund-Barop - Ergänzende Erkundung hinsichtlich bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen,altbergbautechnische Sanierung -, 3. Bericht. Dortmund, April 2019
- afi - Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmimmissionsschutzgutachten Bebauungsplan Hom 275 „Luisenglück" in Dortmund-Barop - Erneute Offenlage -. Haltern am See, 29.10.2019
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Stadt Dortmund, Stadtentwässerung. Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück - in Dortmund. Hydrodynamische Berechnung, Regenwasser-Kanalisation Überprüfung der Lastfälle "Gründächer". Dortmund, Juni 2018
- Ingenieurbüro Dr. Bleiker GmbH Bearbeitung der städtischen Checkliste zur Überflutungsschutzprüfung und konzeptioneller Überflutungsnachweis. Datteln, 2016
- Planungsgruppe M+P - Ingenieurbüro für Gebäudetechnik GmbH: Energiekonzept zum Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück -, „Hombrucher Bogen", Dortmund. Dortmund, März 2016

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 03/2014 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 14.05.2024

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 26. Sep. 2024 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplanes Hom 275 - Luisenglück - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 9.10.2024

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 Hom 275 - Luisenglück - mit dem Beschluss des Rates vom 26. Sep. 2024 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 7.1.2026

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 14 vom 10. APR. 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück - als Satzung in Kraft getreten.

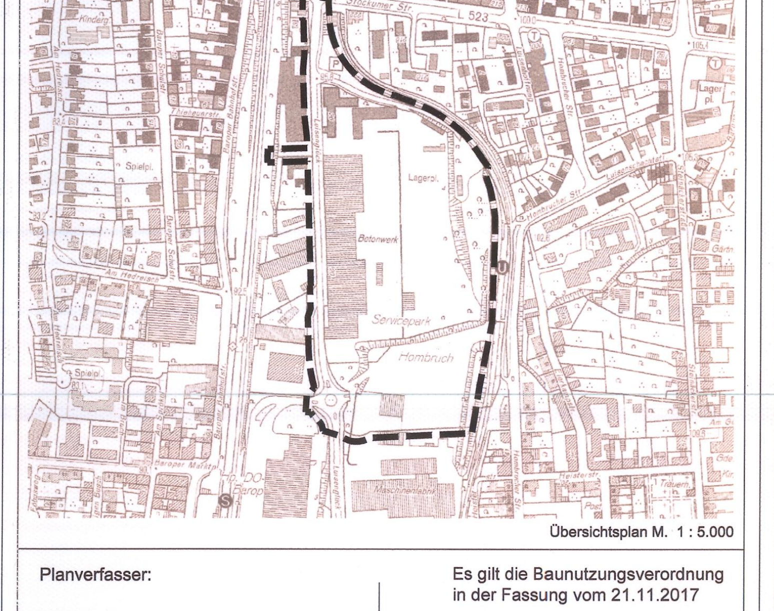
Dortmund, den 16.04.2026

Bereichsleiterin

Bebauungsplan Hom 275
- Luisenglück -

		Maßstab	Blatt	Abteilung
in einem Blatt	Stand: 21.03.2024	1 : 1.000	1	61/4

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung (-Teil A-) einschließlich des Umweltberichtes (-Teil B- der Begründung) vom 21.03.2024



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Planverfasser:

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt