Bebauungsplan Hom 245 - Am Gardenkamp - Änderung Nr. 2



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

OK max.: 118,00 m ü. NHN — Oberkante Gebäude

107.96 — Höhenlage im Baugebiet (natürliche Geländehöhe (m ü.NHN) in Metern über Normalhöhennull) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch Baugrenzen umgrenzte überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Hg — Private Grünfläche -Hausgärten-

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Heckenpflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplatz

Ⓛ — Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FFESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper (ausgenommen Nebenanlagen):

PD max. 15° — - Pultdach PD mit bis zu max. 15° Dachneigung

FD max. 10° — - Flachdach FD mit bis zu max. 10° Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Gefährdungsbereich) (s. Hinweis 3)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

108.12 — vorhandene Geländehöhe

vorhandener Baumbestand

zu fällende Bäume

3 — Maßangaben in Meter, z. B. 3,00 m

III F 35 — vorhandene Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE

Diese 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 2.12.24 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 29.10.2024

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 12.12.2024 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 14.1.2025

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 245, Änderung Nr. 2 - Am Gardenkamp - mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.2024 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 14.1.2025

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 9 vom 28.02.25 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hom 245 - Am Gardenkamp - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 04.03.2025

Bereichsleiterin

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
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)

PlanzV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN).
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Als Oberkante (OK) bei geneigten Dächern (Pultdach) gilt die Firsthöhe.

§ 2 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze
Stellplätze sind nur im gekennzeichneten Bereich St zulässig.
Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in eine Hauptanlage baulich integriert sind und unmittelbar an die festgesetzte Fläche für Stellplätze angrenzen. Die Zufahrten gelten als Stellplätze.

Nebenanlagen
In den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen der Grenze des Fuß- und Radwegs und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Außerhalb der Vorgärten ist pro Wohngebäude maximal 1 Garten-/Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche zulässig. Bei der Errichtung jeglicher Nebenanlagen ist ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Im Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Straßenverkehrslärmbelästigung für 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
Schlafräume nachts in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.2009 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Heckenpflanzung

(1) In dem mit ① gekennzeichneten Bereich westlich der Stellplatzfläche ist eine Hecke mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Arten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zulässig.

Dachbegrünung

Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Dachbegrünung 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 Gehölzwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) und den Dachterrassen sind die Dächer flächig zu begrünen. Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

Minderung der Versiegelung

Private Stellplätze sowie Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

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

Die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) hat das Recht, die mit Ⓛ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

§ 7 Vorgärten und Einfriedungen

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m begrenzt und bepflanzt werden. Zur Gewährleistung der Sichtbeziehung ist im Knotenpunktbereich Gehweg/Mischverkehrsfläche sowie im Bereich der westlich der Stellplatz festgesetzten Heckenpflanzung die Höhe der Hecke auf ein Maß von 0,50 m zu begrenzen. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
Für Heckenpflanzungen gilt einheitlich, dass der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0,5 m betragen muss. Als Arten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zulässig.

(2) Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen der Grenze des Fuß- und Radwegs und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze sowie ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und flächendeckend mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Standplätze für Müllbehälter, Zuwegungen zum Eingang mit maximal 2 m Breite) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Nichtbepflanzte Steingärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

(3) Außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig sind Einfassungen aus Gabionen. Die Standplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) 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.

(2) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen daraus ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24299, luther@stadtdo.de) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(3) Bergschadensicherungsmaßnahmen / bergbauliche Einwirkung
Das o. a. Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Kaiser Friedrich" und dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Neu Stockum"; außerdem ist hier oberflächennaher Bergbau umgegangen, der sich schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann, so dass z. B. mit mangelhaftem Baugrund gerechnet werden muss.
Bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, ist daher rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind notwendig werdende Bergschadensicherungen abzusprechen.

Nach den Bewertungsergebnissen der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse (Taberg Ingenieure, 2021) wurden insbesondere zwei Gefährdungsbereiche innerhalb der Teilfläche B festgestellt. Eine Gefährdung der Standsicherheit in diesen beiden Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind bohrtechnische Erkundungen zur genauen Bestimmung der Gefährdungslage und ggf. erforderlicher Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Im zentralen Grundstücksbereich der Teilfläche B liegt eine mögliche Einschränkung der baulichen Nutzung der Tagesoberfläche durch einen im Grubenbild verzeichneten Fundpunkt vor, der vermutlich durch unterschiedliche Bettungsverhältnisse gekennzeichnet ist. Aus Gründen der äußersten Vorsicht sollte dieser Fundpunkt daher in der Örtlichkeit während des Erdbaus für die Wohnbebauung durch einen Bergbau-Sachverständigen überprüft werden.

(4) Luftschutzstollen
Der ehemalige Förderstollen im südlichen Abschnitt des Planbereichs B ist im Übersichtskartenwerk der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 - Bergbau und Energie - als ausgebauter Luftschutzstollen dargestellt. Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Förderstollens (Taberg Ingenieure GmbH, Henriettenweg, Flurstück 694 in Dortmund-Barop, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Lünen, Gutachten vom 15.02.2021, Abb. 10) sind daher entsprechende Erkundungen durchzuführen.

(5) Methangasaustritte
In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 2 zugeordnet. Methangasaustritte sind somit hinreichend wahrscheinlich. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob bzw. welche technischen Schutzvorkehrungen (z.B. passive Gasdrainage) vorzusehen sind.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits- luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten erhalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfall- gesetz NRW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichende Schutz- Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Es ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(7) Kampfmittel
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: (0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(8) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(9) Brandschutz
In der Gebäudeplanung sind die Brandschutzerfordernisse zu beachten. Die Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten ist sicherzustellen. Werden Gebäude geringer Höhe geplant (mit max. Höhe der Rettungsfenster unter 8,00 m über Geländeniveau), ist die Erschließung so zu planen, dass diese fussläufig erreichbar sind, Aufstellflächen für tragbare Leitern vorhanden sind und die Gebäude nicht weiter als 50 m von einer für die Feuerwehr befahrbaren Fläche angeordnet werden. Für die Bemessung der 50 m ist bei einem Einfamilienhaus das nächstgelegene Fenster maßgeblich, das die Brandschutzanforderungen erfüllt.

(10) Artenschutz
Maßnahmen der Baufeldfreimachung mit der Fällung oder Rodung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt werden. Im Zeitraum vom 01. März bis 30. September dürfen keine Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Weiter sind die nachfolgenden Maßnahmen zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere zu beachten:
- Die maximalen Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm dürfen nicht überschritten werden.
- Um Störungen ruhender und/oder nachtaktiver Tiere auf ein Minimum zu reduzieren, ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit i.S. der AVV Baulärm zu beschränken.
- Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere zu reduzieren, sollten vorrangig nach unten gerichtete und seitlich abgeschirmte LED-Leuchtmittel eingesetzt werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit einem geringen Außenreflektionsgrad (< 15%) Verwendung finden. Alternativ können Glasflächen durch von außen aufgebrachte, kontrastreiche Markierungen für Vögel sichtbar gemacht werden.

(11) Städtebaulicher Vertrag
Zwischen der Stadt Dortmund und der Projektentwicklerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Hom 245, Änderung Nr. 2 – Am Gardenkamp – abgeschlossen.
Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags beziehen sich auf folgende Vertragsbestandteile:
- Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche / Rückbau des Fuß- und Radweges (Teilfläche B)
- Realisierung eines Spielgerätes im Bereich des Spielplatzes (Teilfläche A)
- Maßnahmen zum Baumschutz
- Gebäudestandards und Energieeffizienz
- Solardachpflicht.

(12) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- TABERG Ingenieure GmbH, Bebauungsplanänderung HOM 245 in Dortmund - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, Gutachten vom 30.04.2018
- TABERG Ingenieure GmbH, Henriettenweg, Flurstück 694 in Dortmund-Barop, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Lünen, Gutachten vom 15.02.2021
- TABERG Ingenieure GmbH, Henriettenweg, Flurstück 694 in Dortmund-Barop, Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage, Ergänzende Stellungnahme zu den Festlegungen im B-Plan HOM 245 zum Altbergbau, Lünen, Gutachten vom 08.02.2022
- Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Umwidmung einer Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOM 245 'Am Gardenkamp' Dortmund Barop, Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I, Herne, Gutachten vom 20.02.2018

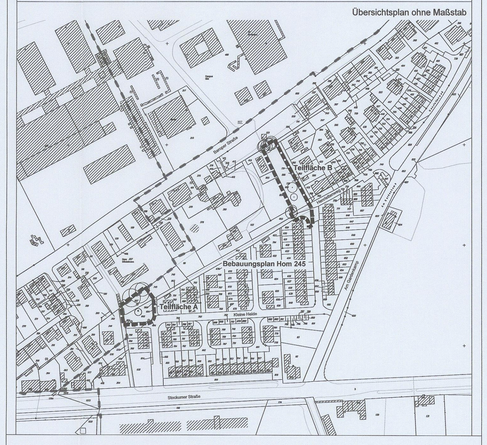
Bebauungsplan Hom 245 - Am Gardenkamp - Änderung Nr. 2

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 26.08.2024	1 : 500		61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 26.08.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt