1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Ausschluß von Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den mit Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebieten sind mit Ausnahme der durch das Raster ▒▒▒ gekennzeichneten Flächen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Straßen Bärenbruch, Kirchlinder Straße, Rahmer Straße, Bundesautobahn A 45, OW III a, des Schienenverkehrs der Bundesbahnstrecke Dortmund - Herne und des Gewerbelärms des Briefverteilzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Hu 115/1 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

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

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 und § 86 Abs. 4 BauONW)

- **Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) und Stellplatzanlage**

(3) Die mit Ziffer (3) gekennzeichneten Flächen sind mit Bepflanzungen so zu gliedern, daß alle 5 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht.

Diese Pflanzflächen sind mit je einem standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum, z. B. Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Linde (Anpflanzstammumfang mind. 16 -18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- **Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt), Stellplatzanlage und Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa)**

(4) Die mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht unter- und 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte, heimische Gehölze wie Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche oder Liguster zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- **Einfassung der öffentlichen Parkfläche (P)**

(4a) Die mit der Ziffer (4a) gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbäumen, z. B. Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Linde (Anpflanzstammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt und Anreicherung

(5) Auf der mit der Ziffer (5) gekennzeichnete Fläche ist der Gehölzbestand in seiner Gesamtheit zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Zur Nutzung als wohnungsnaher Freiraum sind Rad- und Wanderwege anzulegen.

Anpflanzung von Gehölzen und Anlage von naturnahen Wiesen

(6) Die mit der Ziffer (6) gekennzeichnten Flächen sind zu 40 % mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu 60 % als naturnahe Wiesen mit Krautsäumen anzulegen. Es gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Nutzung als wohnungsnaher Freiraum sind Rad- und Wanderwege anzulegen.

Freiwachsende Hecken

(7) Die mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund, jedoch hier ohne Bäume I. Ordnung, anzupflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Natürliche Entwicklung

(8) Die mit der Ziffer (8) gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Streuobstwiese

(9) Die mit der Ziffer (9) gekennzeichneten Fläche ist als Streuobstwiese gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen von Gehölzen sowie Anlage von naturnahen Wiesen und Streuobstwiesen

(10) Die mit der Ziffer (10) gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, zu 25 % als Streuobstwiese und zu 25 % als naturnahe Wiese (Feuchtwiese) anzulegen. Es gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Nutzung als wohnungsnaher Freiraum sind Rad- und Wanderwege anzulegen.

§ 5 Überschreitung von Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

(11) In dem mit der Ziffer (11) gekennzeichneten Baugebiet dürfen die Baugrenzen unterirdisch im Ausmaß der festgesetzten Tiefgarage überschritten werden.

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

(1) Die Vereinigten Elektrizitätswerke AG haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(2) Die Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH und die Vereinigten Elektrizitätswerke AG haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(3) Die Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(4) Die Vereinigten Elektrizitätswerke haben das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahrrecht zu belasten.

(5) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

HINWEISE

A Bezogen auf Teilbereiche des Bebauungsplanes

- Altlastenbereiche (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

(1) In dem mit (1) und Raster \\\\ gekennzeichneten Bereich sind bei Untergrunduntersuchungen Bodenluftbelastungen mit Trichlorethen vorgefunden worden. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind in diesem Bereich ergänzende Bodenluftuntersuchungen unter den zukünftigen Gebäuden erforderlich.

Wenn keine Belastungsfreiheit festgestellt werden kann, wird die Anordnung von Bodenluftdrainagen unter dem Baukörper erforderlich.

(2) In dem mit (2) und Raster \\\\ gekennzeichneten Bereich sind bei Untergrunduntersuchungen Bodenluftbelastungen mit polydyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vorgefunden worden. Aus Vorsorgegründen ist bei zukünftigen Baumaßnahmen der Bereich zu versiegeln bzw. mit mind. 30 cm sauberen Bodens abzudecken.

(3) In dem mit (3) und Raster \\\\ gekennzeichneten Bereich ist nach der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Aus Vorsorgegründen ist der Direktkontakt mit dem anstehenden Boden zu verhindern. Zu diesem Zweck ist auf dem Gelände ein Bodenauftrag mit sauberem Material in einer Stärke von mind. 50 cm vorzunehmen, in den Bereichen mit tiefwurzelnden Bäumen mindestens bis zur Wurzeltiefe. Alternativ kann vorher ein Bodenabtrag erfolgen.

- Sicherungsmaßnahmen für Leitungen

4 Für die im nördlichen Bereich des Lärmschutzwalles liegende Gashochdruckleitung der Dortmunder Energie und Wasser GmbH (siehe Leitungsrecht (B)) ist vor Errichtung des Walles das Anlagen eines Schutzrohres erforderlich.

B Bezogen auf den gesamten Bebauungsplanbereich

- Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder bei Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.88 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall ist vom Umweltamt zu prüfen und zu entscheiden, ob der Aushub auf dem Grundstück verbleiben kann bzw. wie er zu entsorgen ist.

Anfallender Erdaushub - einschließlich möglicher Abbruchmassen - ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Entnahme von Grundwasser ist nicht zulässig.

- Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 50 - 2 42 92, Fax.: 50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 12 61, Fax.: 02761 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehöden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u. U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

- Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

- 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.

- Bergschadensicherung

Der gesamte Planbereich war Abbaugebiet. Die Bauherrn werden angehalten, sich vor Planungsbeginn mit den zuständigen Bergwerksgesellschaften zwecks evtl. notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Sept. 1995 überein.
Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 09. Sep. 1996
Lampillig
Leiter des Katasteramtes
stellv. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253/BGBl. III 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 19.09.1996 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund, den 20.09.1996
Oberbürgermeister Ratsmitglied
* in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB ~~einen Monat vom~~ 21.10.96 bis 04.11.96 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, den 19.11.96
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 27.02.1997 nach § 10 in Verbindung mit § 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 28.02.97
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 12 vom 21.03.97 fortlaufend bekanntgegeben worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund, den 21.03.97
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GV NW 1981, S. 224) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hu 115/2 mit dem Beschluß des Rates vom 27.02.1997 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 25.3.97
Oberstadtdirektor

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Hu 115/2 und bildet mit dem Blatt 1 ~~den Blättern~~ der Erstausfertigung eine Einheit.
Dortmund, den 25.3.97
Stadtrat

Stadt Dortmund
Bebauungsplan Hu 115/2

Blatt 2
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind
Dortmund, den
Oberstadtdirektor

Dieses Blatt Nr. der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus Blättern bestehenden Bebauungsplanes und bildet mit dem Blatt den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit
Reiff
Stadtrat