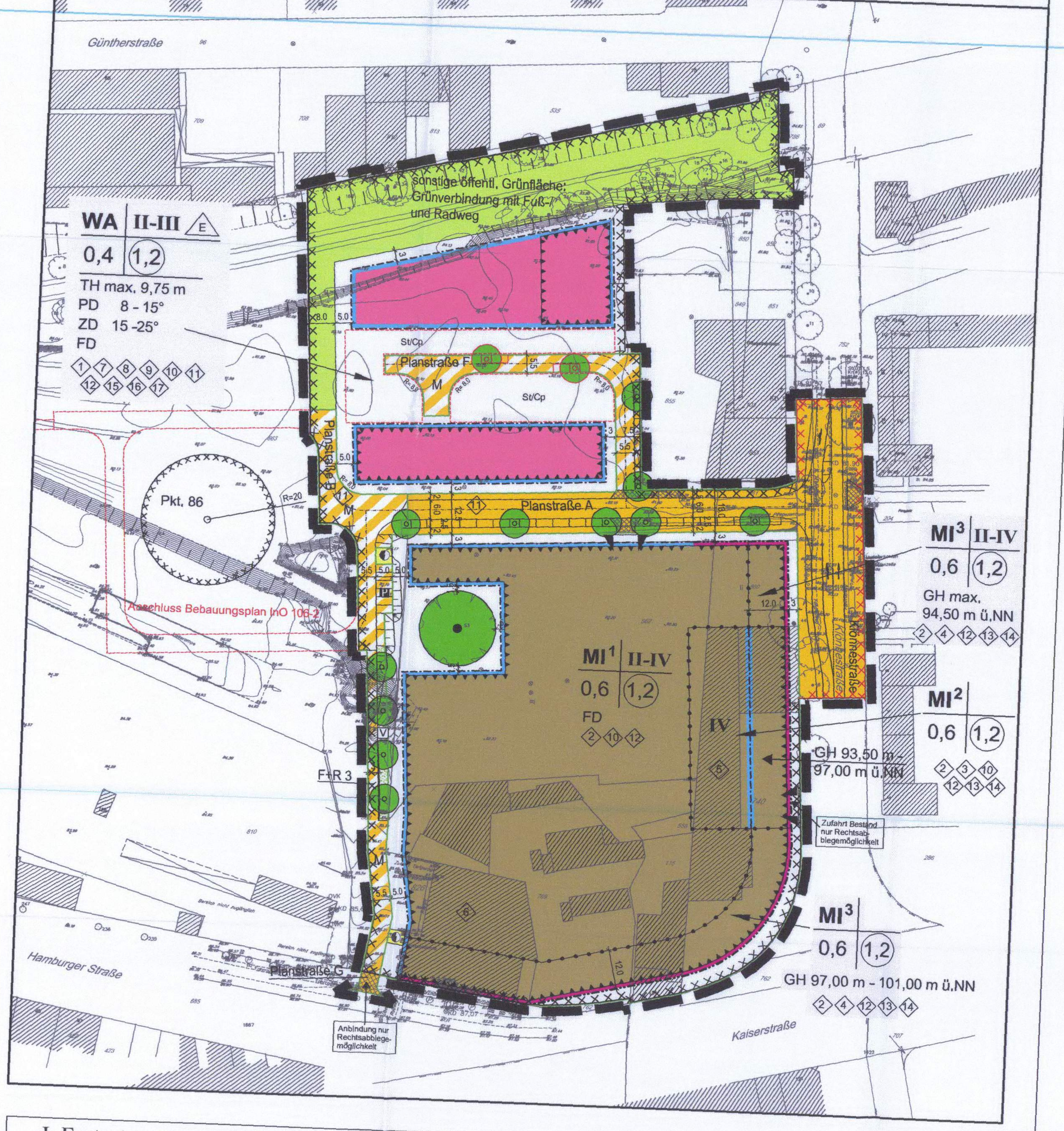
Bebauungsplan InO 106/1 - Stadtquartier Ost - Teilbereich Ost

zugleich Teil-Änderung des Bebauungsplanes 15

M. 1 : 1.000



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI 1-3 — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH max. 93,50 m ü.NN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NN
- GH 97,00m - 99,00m ü.NN — Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NN
- TH max. 9,75 m — Traufhöhe als Höchstmaß

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

- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- F + R — Fuß- und Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Elektrizität (Umformer)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentl. — sonstige öffentliche Grünfläche: Grünverbindung mit Fuß-/ Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen und Kennzeichnungen

- St/Cp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans InO 106/1 Teilbereich Ost (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung.
- ⟨1⟩ — Textliche Festsetzung

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- 810 — Flurstücksnummern
- 83,10 — Geländehöhen ü. NN
- vorhandene Baumbestände
- geplante Verkehrsflächenaufteilung
- Überfahrten

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- FD — Flachdach
- 8° - 15° — zulässige Dachneigung

Teil I: Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten in Allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

⟨1⟩ In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten:
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen auf dem Baukörper bzw. innerhalb der Baugrenzen als nicht störendes Gewerbe.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Zulässigkeit von Nutzungen in den Mischgebieten (MI 1, MI 2, MI 3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 und § 6 Abs. 1 BauNVO)

⟨2⟩ In den mit den Ziffern ⟨2⟩, ⟨3⟩ und ⟨4⟩ gekennzeichneten Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO angegebenen Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluß von Nutzungsarten in den Mischgebieten (MI 1, MI 2, MI 3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

⟨2⟩ Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes).

Ausnahmen für die festgesetzten Mischgebiete

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit in einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Dabei darf die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche max. 10 % der Geschossfläche des Handwerks- oder des produzierenden Gewerbebetriebstelles betragen und hierbei jedoch nicht mehr als 150 m² einnehmen.

⟨3⟩ In dem mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Mischgebiet MI 2 sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 ausnahmsweise zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke.

⟨4⟩ In dem mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Mischgebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig:

Nahversorgungsrelevant sind nach der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 folgende Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Apotheken,
- Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel,
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen,
- Blumen,
- Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere.

Nicht zentrenrelevant sind nach der Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008 folgende Sortimente:
- Möbel,
- Tapeten und Bodenbeläge,
- Anglerbedarf,
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Gartenbedarf,
- Kfz-Handel / Autozubehör,
- Campingwagen / Caravan, Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe),
- Boote / Bootszubehör,
- Motorräder, Motorradzubehör sowie Motorradbekleidung,
- Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf (ohne Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere),
- Sportgroßgeräte (ohne Bekleidung, Schuhe und Sportnahrung).

Dortmunder Sortimentsliste

Branche	Sortiment	Relevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Getränke	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Medizinische und orthopädische Artikel	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Bekleidung	Bekleidung	zentrenrelevant
	Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	zentrenrelevant
	Motorradbekleidung	nicht-zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien	zentrenrelevant
	Möbel	nicht-zentrenrelevant
	Tapeten und Bodenbeläge	nicht-zentrenrelevant
	Teppiche (ohne Teppichböden)	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren	zentrenrelevant
	Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	zentrenrelevant
Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation	Beleuchtungsartikel	zentrenrelevant
	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	zentrenrelevant
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	zentrenrelevant
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	zentrenrelevant
Foto, Optik	Foto, Optik	zentrenrelevant
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	zentrenrelevant
Bücher, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	zentrenrelevant
	Bücher und Fachzeitschriften	zentrenrelevant
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Spielwaren, Hobbys	Musikinstrumente und Musikalien	zentrenrelevant
	Spielwaren	zentrenrelevant
Sport, Camping	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zentrenrelevant
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	zentrenrelevant
	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht-zentrenrelevant
	Anglerbedarf	nicht-zentrenrelevant
Baumarkt-Sortimente	Bau- und Heimwerkerbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Blumen	nahversorgungsrelevant
	Gartenbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere	nahversorgungsrelevant
	Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant

§ 3 Zulässigkeit von Nutzungen in den Geschossebenen
(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird bestimmt, dass die unter ⟨3⟩ und ⟨4⟩ aufgeführten Nutzungen ausschließlich in den Erdgeschossebenen zulässig sind.

§ 4 Erweiterter Bestandsschutz
(§ 1 Abs. 10 BauNVO / Fremdkörperfestsetzung)

⟨5⟩ Der Einzelhandelsbetrieb auf dem mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichnetem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 32, Flurstück 740 genießt für seine genehmigte Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelmarkt, Nahrungs- und Genussmittel gem. Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008) einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO.

Zulässig sind:
- Erneuerung der baulichen Anlagen und
- Änderungen der baulichen Anlagen.

Erweiterungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Die Verkaufsfläche wird max. bis zu einer Größe von 10 % der bisher genehmigten Verkaufsfläche erweitert, höchstens jedoch 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Die Erweiterung steht im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.

Nutzungsänderungen sind dort nur im Sinne der Ziffer ⟨2⟩ der textlichen Festsetzungen zulässig.

⟨6⟩ Der Einzelhandelsbetrieb auf dem mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichnetem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 32, Flurstück 826 genießt für seine genehmigte Einzelhandelsnutzung (nicht -zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente gem. Dortmunder Sortimentsliste vom 19.06.2008) einen erweiterten Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO.

Zulässig sind:
- Erneuerung der baulichen Anlagen und
- Änderungen der baulichen Anlagen.

Erweiterungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Die Verkaufsfläche wird max. bis zu einer Größe von 10 % der bisher genehmigten Verkaufsfläche erweitert, höchstens jedoch 799 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Die Erweiterung steht im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.

Nutzungsänderungen sind mit Ausnahme der o.g. Einzelhandelsnutzungen nur im Sinne der Ziffer ⟨2⟩ der textlichen Festsetzungen zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

⟨7⟩ In dem WA- Gebiet sind Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenangaben bezieht sich auf die zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) gemäß § 9 dieser textlichen Festsetzungen.

§ 6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

⟨8⟩ In dem WA- Gebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

⟨9⟩ Nebenanlagen im WA-Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum 20 m³ nicht überschreitet.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist.

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

⟨10⟩ Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird. Innerhalb der Stellplatzanlage sind großkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

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

⟨11⟩ Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Straßenraum sind je vier öffentliche Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht duchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

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

⟨12⟩ Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Teilen des Baugebiets sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Klönnestraße und Kaiserstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische 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	50 dB(A)
Schalterräume, Läden	

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.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der 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.

⟨13⟩ In den mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei geplanten Wohnungen mit weniger als drei Aufenthaltsräumen keine Aufenthaltsräume zulässig, deren Fenster sich ausschließlich zur "Hamburger Straße/Kaiserstraße" (Südseite) oder zur "Klönnestraße" (Ostseite) orientieren. In Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen ist höchtens ein Aufenthaltsraum zulässig, dessen Fenster sich ausschließlich zu den v.g. Straßen orientieren, wenn dieser Raum kein Schlafraum ist und mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet ist. Analog zu den vorgenannten Ausführungen dürfen Balkone zu den lärmzugewandten Seiten nur in verglaster Form ausgeführt werden.

Luftschadstoffbelastung

⟨14⟩ In den mit der Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastung gemäß der 39. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. In den zur Hamburger Straße / Kaiserstraße und Klönnestraße orientierten Räumen dieser Gebäude ist eine mechanische Belüftung vorzusehen. Dabei hat die Luftzufuhr von der jeweiligen Rückseite des Gebäudes zu erfolgen. Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist eine Ausnahme dieser Festsetzung möglich, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens im Einzelfall gutachterlich die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV nachgewiesen wird oder andere Maßnahmen den gleichen Schutz erreichen wie die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme.

§ 9 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) in dem WA- Gebiet darf maximal 0,50 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

⟨15⟩ Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante der ausgebauten Fahrbahn als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe festgesetzt. Die durch die Höhe der Straße vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke darf im Vorgartenbereich nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

§ 10 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

⟨16⟩ In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Wohngebäude / Einzelhaus maximal zwölf Wohneinheiten zulässig.

§ 11 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Planbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Teil II: Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

§ 12 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

⟨17⟩ Für das mit WA gekennzeichnete Baugebiet gilt:

Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind entlang den Grundstücksgrenzen als Heckenanpflanzungen auszuführen und durch Beschneiden auf mind. 1,00 m und max. 2,00 m Höhe zu erhalten.

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Arten:
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Tiefe von maximal drei Metern, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Innenseite der an den Grundstücksgrenzen zu pflanzenden Hecken zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Hinweise, bezogen auf den gesamten Planbereich

(1) Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen 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, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG) vom 17. März 1998 und gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde bzw. als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz- und Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

(2) Abfallwirtschaft

Bei Abbrüchen sind alle Bauteile oder Gegenstände, die umweltgefährdende Stoffe enthalten bzw. mit solchen behaftet sind, vorab zu demontieren und getrennt zu entsorgen. Die Nachweise hierzu sind aufzuheben und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund auf Verlangen vorzulegen. Nähere Informationen sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt der Stadt Dortmund (www.dortmund.de/umweltamt oder Tel.: 0231 / 50-25689 oder 25135), erhältlich.

(3) Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub darf nur dann auf dem jeweiligen Gelände verbleiben, wenn die Vorgaben des mit Bescheid vom 18.03.2011 und Änderungsbescheid vom 14.04.2011 für verbindlich erklärten Sanierungsplans "Sanierungsplan und Bodenmanagementkonzept Cityquartier Dortmund Teilbebauungsplan Nr. InO 106 (Geschosswohnungsbau)" eingehalten werden. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen im Bereich künftiger Freiflächen darf nur natürliches, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet werden, das frei von anthropogenen Anteilen ist und die Kategorie Z0 Dortmunder Einbauwerte bzw. die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhält. Vor Einbau ist für das angelieferte Material je 500 m³ / 1000 t eine entsprechende Herkunftsbescheinigung inkl. chemischer Analyse vorzulegen. Der Einbau ist durch einen unabhängigen Altlastensachv erständigen gutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen ist im Vorfeld mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(4) Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "hinreichend wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

(5) Kampfmittel

In der mit dem Symbol ⚙ gekennzeichneten Fläche ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutete Blindgängereinschlagstelle lokalisiert worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst muss vor Beginn der Erdarbeiten diese Einschlagstelle konkret untersuchen und gegebenenfalls vorgefundene Blindgänger entfernen. Der Antrag zur Untersuchung sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel. 0231/50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Luftbildauswertung hat keine weiteren Blindgängereinschlagstellen lokalisiert. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine - derzeit nicht erkennbare - weitere Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.

Unabhängig von dem vorgenannten konkreten Kampfmittelverdacht gelten folgende Hinweise und Empfehlungen.
- Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.
- Ramm- oder Bohrarbeiten auf den bislang nicht untersuchten Teilflächen sind als besonders gefährdet anzusehen und sind rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung anzumelden.
- Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt zu den Mitarbeiter/innen des Ordnungsamtes unter Tel.: (0231/50-22978 oder 0231/50-25955) auf. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich weitere Kampfmittel im Erdreich befinden.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt unter der Telefonnummer 0231 / 50-22978 bzw. die Polizei einzuschalten.

(6) 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.

(7) Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird ausgeschlossen. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Mischkanalisation zuzuleiten.

(8) Energieeinsparung / Regenerative Energien

In Büro- und Verwaltungsgebäuden haben neben der Beheizung die Klimatisierung und Beleuchtung den größten Anteil am Energieverbrauch. Bei der Planung von Neubauten kann eine Verbrauchsminimierung in diesen Bereichen oft einfach erreicht werden. Kompakte Gebäudeformen, eine sehr gute Wärmedämmung sowie eine optimale Tageslichtnutzung können hierzu beitragen. Auch bei Bestandsgebäuden sind Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Erhöhung der Energieeffizienz möglich.

Der Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Biomasse) stellt einen wichtigen Beitrag zur Schonung von Primärenergieressourcen und zum Klimaschutz dar.

Deshalb soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich der Energieversorgung konkreter Bauvorhaben auf die Beratungsangebote des Umweltamtes der Stadt Dortmund (0231 / 50-25673) sowie der Energieagentur NRW (www.energieagentur.nrw.de) - u.a. auch Förderprogramme des Bundes und Landes NRW - hingewiesen werden.

(9) 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 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(10) Altlasten (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Untergrundverhältnisse

Aufgrund der ehemaligen Nutzung sind im Bebauungsplanbereich Auffüllungen vorhanden, deren Schadstoffgehalte örtlich deutlich über den für Wohnflächen geltenden Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) liegen. Daher wurde für die Flächenaufbereitung der Wohngebiete ein Sanierungsplan erstellt und durch die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit Bescheid vom 18.03.2011 und Änderungsbescheid vom 14.04.2011 für verbindlich erklärt.

Durch die Umsetzung des Sanierungsplans wird sichergestellt, dass im Bereich der Wohnfläche bezogen auf das künftige Geländeniveau bis zu einer Tiefe von 1,0 m die Vorsorgewerte der BBodSchV und bis zu einer Tiefe von 2,0 m Schadstoffgehalte deutlich unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete eingehalten werden. Hierdurch sind die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine uneingeschränkte Nutzung der Gartenfläche gewährleistet.

Für die Mischgebiete ist im weiteren Planverfahren ebenfalls ein auf die Nutzung ausgerichtetes Sanierungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, wobei im Bereich unversiegelter Freiflächen grundsätzlich die gleichen Qualitätsanforderungen wie bei den Wohnflächen einzuhalten sind.

(11) Bergbauliche Einwirkungen

Der Bereich des Plangebietes Stadtquartier Ost liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld "Ver. Westphalia (erloschen)". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

(12) Extreme Niederschlagsereignisse

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück so zu profilieren, dass er bei extremen Niederschlagsereignissen vor einer Überflutung geschützt ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666; SG NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 21.4.2011 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 28.09.2011

I. Tiemann Öff. best. Vermessungsingenieur

[illegible]
öffentl.best.Verm.-Ing.

Dipl.-Ing. Tiemann und Partner
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Karl-Marx-Straße 32
44141 Dortmund
Tel.: 0231 / 573027

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .... nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 BGBl. I. S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan InO 106 -Stadtquartier Ost- aufzustellen und die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).
Dortmund, den ....

.... Oberbürgermeister .... Ratsmitglied

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... einschließlich stattgefunden.

Dortmund, den ....

[illegible]
Geschäftsbereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am .... die Weiterführung der Planung des B-Planes InO 106/1 -Stadtquartier Ost- / Teilbereich Ost beschlossen.

Dortmund, den ....

.... Oberbürgermeister .... Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am .... nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den ....

.... Oberbürgermeister .... Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den ....

.... Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.12.11 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 23.12.2011

[illegible] Oberbürgermeister [illegible] Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan InO 106/1 -Stadtquartier Ost- / Teilbereich Ost mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 15.12.2011 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 23.12.2011

[illegible]
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 2 vom 13.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InO 106/1 -Stadtquartier Ost- / Teilbereich Ost in Kraft getreten.

Dortmund, den 24.01.2012

[illegible]
Bereichsleiter

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Bebauungsplan InO 106/1 -Stadtquartier Ost- Teilbereich Ost

	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1:1.000	1	61/4

In einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung und der Umweltbericht vom 02.11.2011

Übersichtsplan M. 1: 5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt