1. Ausfertigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluß von Nutzungsarten
(§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(1) In den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten (WB) ist diegem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" nicht zulässig.

(2) In den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebieten (WA, WB) ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Tankstellen" nicht zulässig.

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

(3) In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Straßen- und Schienenverkehrs des Körner Hellweges sowie des Schienenverkehrs der Dortmunder Eisenbahn f ür 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, Schalterräumen, Läden	50 dB(A)

Soweit diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) 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 Art der baulichen Nutzung;
zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 und § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

(4) Sondergebiet - Bau- und Heimwerkermarkt -

(1) In dem Bau- und Heimwerkermarkt als großflächigem Einzelhandelsbetrieb wird das zulässige Warensortiment auf die in der nachstehenden Liste aufgeführten Sortimente (entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) begrenzt.

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können die in der nachstehenden Liste aufgeführten Randsortimente (entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Die zulässige Verkaufsfläche für die aufgeführten Randsortimente darf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 500 qm sowie für eine einzelne Warenart 100 qm nicht überschreiten.

(4) Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der nebenstehenden Liste kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Liste der in den sonstigen Sondergebieten zulässigen Warensortimente (entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

WB 1596	Haushaltsbürsten und - besen (auch Staubwedel und ähnliches aber mit Stiele z. B. Toilettenbürsten
WB 21	Bodenbeläge
WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
WB 394	Glüh- und Entladungslampen
WB 398	Elektrische Maß-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen, Zeitdienstgeräte
WB 4105	Arbeitsschutzbrillen
WB 593	Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
WB 594	Weiterverarbeiteter Walzstahl
WB 597	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
WB 598	Schmiedehalbzeug: Schmiedestücke, anderweitig nicht genannt aus Stahl
WB 599	Eisen-, Stahl- und Tempergußerzeugnisse, anderweitig nicht genannt, Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, anderweitig nicht genannt
WB 61	Werkzeuge, a. n. g.
WB 62	Maschinen- und Präzissionswerkzeuge, a. n. g. (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge), Elektrowerkzeuge, Werkstatteinrichtungen, Baugeräte, Gerüste, Leitern, Handtransportgeräte, Behälter, a. n. g.
WB 63	Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren
WB 64	Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte u. ä., Ketten, Drahtgeflechte (ohne Landmaschinen und deren Zusatzgeräte)
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
WB 652	Campingartikel
WB 68	Installationsgeräte und - material für Wasser, Gas und Heizung
WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
WB 70	Baustoffe: mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten u. ä.
WB 72	Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73	Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74	Lacke und Lackfarben (einschließlich Polituren und Mattierungen)
WB 75	Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
WB 76	Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
WB 77	Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, a. n. g., Bereifungen, a. n. g.
WB 78	Zweiräder, Zweiradteile und Zubehör, a. n. g.
WB 84	Sonstiger techn. Bedarf, a. n. g.; chemisch-technische Erzeugnisse, a. n. g.
WB 9046	Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnesse, Öle anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
WB 9295	Bitumen und Bitumenemulsionen
WB 97	Pflanzen (einschließlich Baumschulerzeugnisse)
WB 98	Samen, Rohstoffe und Vorerzeugnisse pflanzlichen und tierischen Ursprungs für Nahrunsmittel und Getränke, Futter- und Düngemittel

Liste der Randsortimente

WB 169	Kerzen
WB 19	Haus-, Tisch- und Bettwaren
WB 20	Heimtextilien
WB 35	Bilderrahmen,Devotionalien, Raucherartikel uu. a. Galenteriewaren a. n. g.
WB 37	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte
WB 391	Elektrowärmegeräte für den Haushalt
WB 392	Elektromotorische Wirtschaftsgeräte für den Haushalt
WB 395	Elektrische Leuchten
WB 396	Nachrichtentechnische Geräte und Einrichtungen
WB 45	Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
WB 501	Gemälde und Zeichnungen: vollständig mit der Hand geschaffen (ohne gewerbliche Zeichnungen und handgemalte oder handverzierte gewerbliche Erzeugnisse)
WB 503	Originalstriche, -schnitte radierungen und -steindrucke, Originalerzeugnissee der Bildhauerkunst,
WB 66	Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)
WB 595	Stahl- und Kunststoffrohre
WB 602-605	Halbzeug/Gußerzeugnisse

HINWEISE

A Bezogen auf den gesamten Planbereich

Beseitigung von Niederschlagswasser
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung 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.

In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Es erfolgt noch eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

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 und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr. 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - DSchG NW -), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

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 enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW, Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

B Bezogen auf Teilbereiche

Bodenkontaminationen

(1) Bei zukünftigen Baumaßnahmen und wesentlichen Nutzungsänderungen sind Untersuchungen zur Untergrundsituation erforderlich.
Zukünftige Baumaßnahmen auf dieser Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ist erforderlich. Es ist mit evtl. Mehrkosten z.B. für die Entsorgung verunreinigten Bodenaushubs zu rechnen.

(2) Bei zukünftigen Baumaßnahmen und wesentlichen Nutzungsänderungen können Untersuchungen zur Untergrundsituation erforderlich werden.
Eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ist erforderlich. Es ist mit evtl. Mehrkosten z.B. für die Entsorgung verunreinigten Bodenaushubs zu rechnen.

(3) Aufgrund der früheren industriellen Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. In zukünftigen Bauantragsverfahren können u.U. auch ergänzende Untersuchungen zur Untergrundsituation gefordert werden.
Aus Vorsorgegründen sind die Freiflächen weitgehend zu versiegeln. Pflanzstreifen sind mit einer Auflage sauberen Bodens von mind. 35 cm zu versehen.

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 Jan. 95 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 8.1.1996
Stadt Dortmund 3501 Vermessungs- u. Katasteramt
Lemping
Stadt. Vermessungsdirekt
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 05.05.1996 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 19.07.96
STADT DORTMUND 4073 Ratsmitglied
Oberbürgermeister

Dortmund, den 19.7.96
i.V.
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 25.01.1996 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 (BauG beschlossen ,diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund, den 19.07.96
STADT DORTMUND 4073 Ratsmitglied
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 11.03.1996 bis 11.04.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, den 19.7.96
i.V.
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 27.06.1996 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 19.07.96
STADT DORTMUND 4073 Ratsmitglied
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Jn 0 215 ist der Höheren Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg - nach § 11 BauGB angezeigt worden. Mit Verfügung vom 22.10.1996 Az.: 35.2.1-2.4-20-1996 hat die Bezirksregierung Arnsberg nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 46 vom 15.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund, den 18.11.96
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom 27.06.1996 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 8.11.96
Oberstadtdirektor

Die vom Rat der Stadt am 05.05.1996 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Dortmund, den 19.7.96
i.V.
Abteilungsleiter

Blatten bestehenden Bebauungsplanes Jn 0215 und bildet mit dem Blatt 1 /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit.
Dortmund, den 19.07.96
Stadtrat

STADT DORTMUND
Bebauungsplan In 0 215

Blatt 2
Textliche Festsetzungen und Hinweise