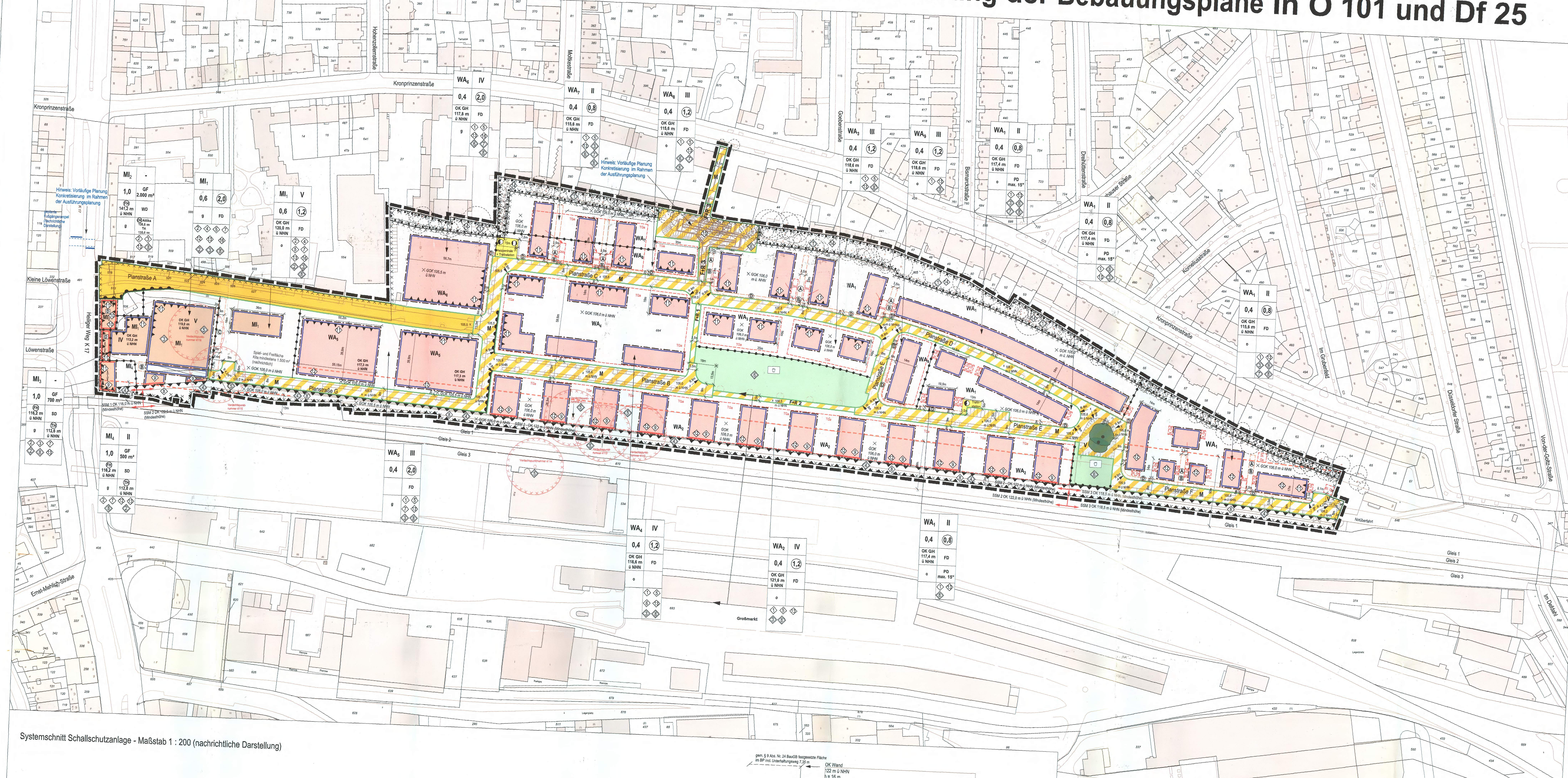
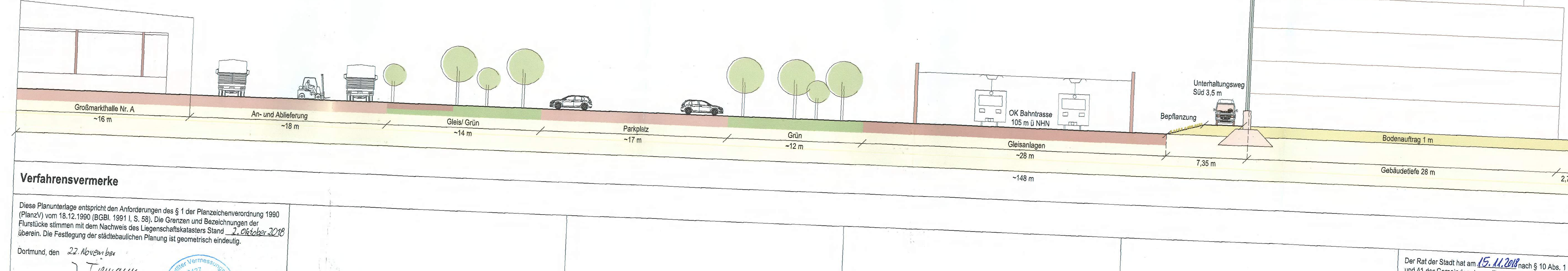
Bebauungsplan In O 225 - Kronprinzenviertel - zugleich teilweise Änderung der Bebauungspläne In O 101 und Df 25



Systemschnitt Schallschutzanlage - Maßstab 1 : 200 (nachrichtliche Darstellung)



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. Oktober 2018 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 22. November

J. Tiemann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 15.11.2018 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 23.08.2019

[Unterschrift]
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 über den Bebauungsplan In O 225 - Kronprinzenviertel - mit dem Beschluss des Rates vom 15.11.2018 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 26.08.2019

[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 35-75 vom 06.09.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In O 225 - Kronprinzenviertel - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 28.10.2019

Bereichsleiterin [Unterschrift]

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 und 6 BauNVO))

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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

- 0,4 Grundflächenzahl - als Beispiel
- (1,2) Geschossflächenzahl - als Beispiel
- GF Geschoßfläche in m² als Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - als Beispiel
- (IV) zwingend zu realisierende Anzahl der Vollgeschosse - als Beispiel
- (FH) zwingend einzuhaltende Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
- (TH) zwingend einzuhaltende Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull
- (OK)Attika zwingend einzuhaltende Attikahöhe in Meter über Normalhöhennull
- OK GH Oberkante baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Luftgeschoss, wird als Vollgeschoss bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse mitgezählt.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 3 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: M Mischverkehrsfläche (VZ 325/326); F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- x 105,80 m ü NHN Oberkante ausgebaute Fahrbahn öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

- Fläche für eine Trafostation
- Fläche für eine Heizzentrale

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt Einzelbaum / Pflanzbindung

8. Sonstige Festsetzungen

- (A)(B)(C)(D) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) vgl. auch § 8 der textlichen Festsetzungen
- SSM2 SSM1 Aktive Maßnahme (SSM = Schallschutzmaßnahme) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Festsetzung verschiedener Höhen der Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugebieten sowie innerhalb eines Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- (5) zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung - als Beispiel
- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GMü Gemeinschaftsfläche für Müllbehälter mit Zuordnungspfeil zu den jeweils begünstigten Baufeldern (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- × GOK 106,0 m ü NHN zukünftige Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (als Beispiel)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der BauO NRW vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, SGV. NRW 232))

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW))

- PD Pultdach - zulässige Dachneigung max. 15°
- FD Flachdach - zulässige Dachneigung max. 10°
- WD Walmdach
- Firstrichtung

9. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 65 Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Vorhandene Baumbestände
- Vermaßung
- Bemaßung Straßenradien
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- derzeitige Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull (als Beispiel)
- V Verkehrsbegleitgrün
- geplante Fahrbahnaufteilung
- Abstandslinie zu Gleis 1 (Bahnerschütterungen)
- Blindgängerverdachtspunkt sowie Verdachtspunktnummer
- geplante Fußgängerquerung Heiliger Weg

II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(1) **§ 1 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Die weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) **§ 2 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen in den Mischgebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, 8 und 9 und § 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

2.1 Im Mischgebiet (Teilgebiete MI_1, MI_2, MI_3 und MI_4) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO 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.

2.2 Unzulässig sind folgende unter § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO aufgeführte Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe (Ausnahmen gemäß textliche Festsetzungen Abs. 2.4 und Abs. 2.5),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2.3 Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes) ist kein Bestandteil des Bebauungsplans.

(3) 2.4 In den mit Ziffer (3) gekennzeichneten Teilgebieten MI_2 und MI_3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in der zur Straße Heiliger Weg hin orientierten Erdgeschosszone zulässig. Nicht zulässig sind Erotikgeschäfte.

(4) 2.5 In den mit Ziffer (4) gekennzeichneten Teilgebieten MI_1 sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- Bäckerei
- Metzgerei
- Kiosk

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

(5) 3.1 In den mit Ziffer (5) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA_2, WA_3, WA_4 und WA_5 sowie in den Teilgebieten MI_1 ist zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen sowie der dazugehörenden Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zulässig. Im WA_6, WA_7 und WA_8 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche einer Tiefgarage samt ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 zulässig.

(6) 3.2 In dem mit Ziffer (6) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet WA_4 ist bei der Errichtung von Mittelhäusern von Hausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl um maximal 25 % zulässig, wenn dies zur Realisierung der festgesetzten maximalen Vollgeschossanzahl erforderlich ist. Eine Überschreitung der Geschossfläche zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse ist hingegen nicht zulässig.

3.3 Im WA_1 ist über die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehend nur ein weiteres nicht als Vollgeschoss zählendes Geschoss zulässig.

(7) 3.4 In dem mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Mischgebiet sowie Baugebiet WA_5 werden Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

§ 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 86 BauO NRW)

4.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ga) sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Als Ausnahme hiervon dürfen in dem Mischgebiet und dem Baugebiet WA_5 Garagen, die - bis auf Lüftungsbauteile - vollständig unterhalb der festgesetzten Geländeoberkante des jeweiligen Baugebiets liegen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die mit C gekennzeichnete Belastungsfläche darf nicht bebaut oder unterbaut werden. Als weitere Ausnahme dürfen die hinteren, straßenabgewandten Baugrenzen für den Bau von Carports und Garagen um maximal 3 m überschritten werden. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten.

Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - dieser Streifen ist mit Gehölzen zu begrünen - und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück eine bauliche Nebenanlage (Gartenhaus/ Gartengerätehaus) zulässig. Diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:
- Einzelhaus: 20 m³
- Doppelhaushälfte / Reihenendhaus: 15 m³
- Reihenmittelhaus: 10 m³

Wird eine Garage mit einer Länge von 6,0 - 9,0 m errichtet, ist auf diesem Grundstück keine weitere bauliche Nebenanlage (Garten-/ -gerätehaus) zulässig.

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

4.4 Im Vorgartenbereich sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche keine frei stehenden baulichen Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(A) Den Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie den Betrieben der Telekommunikationsbranche wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Den Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften der jeweils an die Belastungsflächen angrenzenden Grundstücke wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(C) Der Stadt Dortmund wird das Recht eingeräumt, die mit (C) gekennzeichnete Fläche (Verbindungskanal zwischen den Planstraßen A und G) mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Belastungsfläche darf weder be- noch unterbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

(D) Dem örtlich zuständigen Netzbetreiber wird das Recht eingeräumt, die mit (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht für Strom- und Wasserleitungen zu belasten.

§ 7 Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

7.1 Bis zur vollständigen Errichtung des in § 8 Abs. 8.1 der Textfestsetzungen festgesetzten Schallschutzbauwerks SSM 1, SSM 2 und SSM 3 (Schallschutzwand) und der im Teilgebiet MI_4 festgesetzte Bebauung ist keine Innutzungnahme baulicher Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA_2 und den Teilbaugebieten MI_4 und MI_1 zulässig.

7.2 Bis zur vollständigen Errichtung des in § 8 Abs. 8.1 der Textfestsetzungen festgesetzten Schallschutzbauwerks SSM 1, SSM 2 und SSM 3 (Schallschutzwand) und der im Teilgebiet MI_4 festgesetzten Bebauung sind keine baulichen Nutzungen und Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_3, WA_4, WA_5, WA_6, WA_7, WA_8 und WA_9 zulässig.

7.2 Ausgenommen hiervon sind die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans baulich genutzten Teilgebiete MI_2 und MI_3 des Mischgebiets (Baudenkmal Wasserturm).

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

(8) 8.1 **Schallschutzbauwerk SSM**
Im Bereich der mit der Signatur [Signatur] und der Ziffer (8) gekennzeichneten Schallschutzmaßnahmen (SSM 1, SSM 2 und SSM 3) ist aufgrund der gewerblichen Lärmeinwirkungen des Großmarktes und weiterer Betriebe ein Schallschutzbauwerk zu errichten.

Das Lärmschutzbauwerk muss in dem westlichen mit SSM 1 bezeichneten Teilbereich eine Kronenhöhe (OK) von mindestens 116,0 m ü NHN, in dem mittleren mit SSM 2 bezeichneten Teilbereich eine Kronenhöhe (OK) von mindestens 122,0 m ü NHN sowie in dem östlichen mit SSM 3 bezeichneten Teilbereich eine Kronenhöhe (OK) von mindestens 118,5 m ü NHN aufweisen. Das Schallschutzbauwerk ist auf der festgesetzten Länge vollständig und ohne Lücken zu errichten und muss mindestens ein Schalldämmmaß von Rw >= 25 dB(A) aufweisen. Oberhalb des Sockels ist das Schallschutzbauwerk ab einer Höhe von 106,5 m ü NHN in transparenter Form auszuführen. Entlang der Planstraßen F und G müssen aufstehende Teile des Schallschutzbauwerks (SSM 1 - SSM 3), deren Oberkante über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Straßen liegt, einen Abstand von mindestens 0,5 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8.2 Im Baugebiet WA_2 kann das Lärmschutzbauwerk (Abschnitt SSM2) ausnahmsweise durch die mit einer Baulinie festgesetzten Südseiten der hier geplanten Gebäude unterbrochen werden, wenn sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die bauliche Kombination aus den Gebäudesüdseiten zusammen mit den dazwischen stehenden Schallschutzbauwerkabschnitten dieselbe schallabschirmende Wirkung erzielt wird wie durch das durchlaufende Lärmschutzbauwerk.

(9) 8.3 An den mit der Baulinie festgesetzten und der Ziffer (9) gekennzeichneten gewerbelärmexponierten Gebäudeseiten in den Teilgebieten MI_1, MI_4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind keine offenbaren Fenster in raumabschließenden Bauteilen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 (nachfolgend als Aufenthaltsräume bezeichnet) zulässig. Sofern diese Aufenthaltsräume nicht durch offenbare Fenster an der lärmabgewandten westlichen oder östlichen Gebäudeseiten belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

(10) 8.4 In dem mit der Ziffer (10) gekennzeichneten Teilgebiet MI_2 (Wasserturm) sind aufgrund der gewerblichen Lärmeinwirkungen des Großmarktes und weiterer Betriebe an der Süd- und Ostfassade oberhalb einer Höhe von 123 m ü NHN keine offenbaren Fenster in raumabschließenden Bauteilen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 (Aufenthaltsräume) zulässig. Sofern diese Aufenthaltsräume nicht durch offenbare Fenster an der Nord- und Westfassade belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

(11) 8.5 **Verkehrslärm**
In den mit der Ziffer (11) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_3, WA_4, WA_5, WA_6 und WA_8 und den Teilgebieten MI_1, MI_2, MI_3 und MI_4 des Mischgebietes sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Straße Heiliger Weg, der Planstraßen A und C sowie der Bahnlinie für die Gebäude an den mit der Signatur [Signatur] gekennzeichneten Gebäudeseiten in sämtlichen Geschossen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Als Ausnahme hiervon sind im WA_3 und im WA_8 in den zurückgestaffelten Geschossen oberhalb des III. Vollgeschosses keine Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich.

Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Liste 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, tags	
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, tags	
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 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.

(12) 8.6 **Erschütterungen**
Werden in den mit der Ziffer (12) gekennzeichneten Baufeldern der Baugebiete WA_1, WA_2 und WA_5 Gebäude mit Räumen im Sinne der DIN 4150-2 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" südlich der jeweils mit der Signatur - - - - gekennzeichneten Abstandslinie zum Gleis 1 der Bahnlinie errichtet, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass diese Gebäude Decken mit Deckeneigenfrequenzen >= 31,5 Hz als bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Bodenerschütterungen durch den Bahnverkehr aufweisen. Dieselben bautechnischen Vorkehrungen sind für Gebäude mit Räumen im Sinne der DIN 4150-2 in den mit der Ziffer (12) gekennzeichneten Baufeldern der Baugebiete WA_1, WA_2 und WA_5 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, die zwar nördlich der jeweils mit der Signatur gekennzeichneten Abstandslinie zum Gleis 1 errichtet werden, aber baulich (ober- oder unterirdisch) mit Gebäuden südlich der jeweiligen Abstandslinie verbunden werden sollen. Ausnahmen von diesen Anforderungen können für Gebäude im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen andere geeignete bautechnische Vorkehrungen nachgewiesen werden, die eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Allgemeine Wohngebiete sicherstellen. Dies können bei Gebäuden nördlich der Abstandslinie zum Gleis 1 bautechnische Vorkehrungen zur Verhinderung der Erschütterungsübertragung sein.

Werden in den mit der Ziffer (12) gekennzeichneten Teilbaugebieten MI_1 und MI_4 Gebäude mit Räumen im Sinne der DIN 4150-2 südlich der mit der Signatur - - - - gekennzeichneten Abstandslinie zum Gleis 1 der Bahnlinie errichtet, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Gebäude elastische Gebäudelagerungen mit einer Eigenfrequenz <= 10 Hz als bautechnische Vorkehrung zum Schutz gegen Bodenerschütterungen durch den Bahnverkehr aufweisen. Dieselben bautechnischen Vorkehrungen sind für Gebäude mit Räumen im Sinne der DIN 4150-2 in den mit der Ziffer (12) gekennzeichneten Teilbaugebieten MI_1 und MI_4 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, die zwar nördlich der jeweils mit der Signatur gekennzeichneten Abstandslinie zum Gleis 1 errichtet werden, aber baulich (ober- oder unterirdisch) mit Gebäuden südlich der jeweiligen Abstandslinie verbunden werden sollen, ohne dass geeignete bautechnische Vorkehrungen (Trennfugen) nachgewiesen werden, die eine Übertragung von Erschütterungen unterbinden.

Bei einem unmittelbaren Anbau von Gebäuden in den Baugebieten WA_2, WA_5 und in den Teilbaugebieten MI_1, MI_4 an das im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzbauwerk SSM 1, SSM 2, SSM 3 oder andere Bauwerke oder Bauwerksteile, die sich südlich der jeweils mit der Signatur - - - - gekennzeichneten Abstandslinie zum Gleis 1 befinden, sind geeignete technische Maßnahmen zur Verhinderung der Übertragung von Erschütterungen und Körperschall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch die technischen Schutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 in den geplanten baulichen Anlagen sicherzustellen.

Bei allen Erschütterungsprognoseberechnungen zur Ermittlung erforderlicher Schutzmaßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerung als Alternative zur festgesetzten Deckeneigenfrequenz) sind der auf Höhe des heutigen Bahnstellwerkes geplante S-Bahn-Haltepunkt sowie die geplante Reaktivierung des nördlichsten Bahngleises als Gleis 1 zu berücksichtigen (siehe Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan In O 225).

(13) 8.7 **Lichtimmissionen**
In den mit der Ziffer (13) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten schutzwürdige Räume und direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Landes NRW vom 11.12.2014 (Lichtimmissionserlass NRW) durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen vor Blendungen durch gewerbliche Lichtemissionen des Großmarktes und weiterer Betriebe zu schützen. Dabei sind schutzwürdige Räume im Tag- und Nachtzeitraum vor Blendungen zu schützen, Außenflächen hingegen nur im Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr).

Bei schutzwürdigen Räumen im Sinne des Lichtimmissionserlass NRW sind technische Schutzvorkehrungen (Rollläden oder gleich wirksame Maßnahmen) an allen Fenstern zu treffen, die nicht nach Norden (Himmelsrichtung 0°), Nordwesten (0° - 45°) oder Nordosten (0° + 45°) ausgerichtet sind.

Außenflächen im Sinne des Lichtimmissionserlass NRW sind durch bauliche technische Vorkehrungen (Sichtschutzwände, Lamellenelemente, Senkrechtmarkisen, Markisen, Vorhänge) vor Blendungen zu schützen, sofern eine entsprechende Abschirmung nicht bereits durch ohnehin vorgesehene Gebäudeteile oder Bauteile erfolgt. Nach Norden (Himmelsrichtung 0°) ausgerichtete Außenflächen sind hiervon ausgenommen, da bei diesen eine Selbstabschirmung durch das Gebäude vorausgesetzt werden kann.

Der Nachweis der erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Wirksamkeit der beabsichtigten Schutzmaßnahmen ist durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

Ausnahmen von diesen bautechnischen Anforderungen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass für Einhaltung der für das Baugebiet jeweils maßgeblichen Richtwerte des Lichtimmissionserlasses NRW keine Maßnahmen erforderlich sind.

Keine baulichen oder sonstigen technischen Schutzvorkehrungen sind in den Baugebieten WA_2 und MI_2 (Wasserturm) an Fenstern und Freisitzen zu treffen, die sich vollständig oberhalb einer Höhe von 118,5 m über NHN befinden.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

(14) 9.1 **Erhaltung des Baumbestandes und Ersatzpflanzungen**
Der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot versehene Baumbestand im Bereich der nördlichen mit Ziffer (14) gekennzeichneten Böschung sowie die per Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls unzulässig.

Das Erhaltungs- und Pflanzgebot umfasst auch die außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen und nachrichtlich dargestellten Baumkronen und damit Wurzelbereiche. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist hier unzulässig. Als einzige Ausnahme dürfen i. R. des Sanierungsplanes (§ 13 BBodSchG) zur Bodensanierung vorgesehene Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der außerhalb der festgesetzten Flächen gelegenen Baumkronen und damit Wurzelbereiche fachgerecht durchgeführt werden.

9.2 **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 mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) 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 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 **Anpflanzen von Straßenbäumen**
Im Straßenraum ist je vier öffentliche Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 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 Pflanzfläche muss mindestens 8 m² groß sein. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen.

Ausnahmsweise ist auch eine maximal 2 m² große Teilüberdeckung der Baumscheiben zulässig, wenn diese aus funktionalen Gründen erforderlich ist und der langfristige Erhalt der Bäume sowie eine gute Belüftung und Wasserversorgung des Wurzelbereiches durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird und das Volumen des oben angegebenen durchwurzelbaren Raumes eingehalten wird. Ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

9.4 **Dachbegrünung**
Die Flach- und Pultdächer der Gebäude mit maximal 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Dachfläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Belichtungsvorrichtungen und technische Dachaufbauten (Aufzugschächte, Oberlichter, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln, Kiesstreifen) sind zulässig.

9.5 **Begrünung von Tiefgaragen**
Die Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) sowie von Terrassen angrenzender Wohnungen vollflächig gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Hierzu ist auf der Tiefgaragendecke ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 **Baumpflanzungen**
In den Baugebieten WA_2, WA_3 und den Teilbaugebieten MI_1 und MI_4 ist je angefangene 250 m² Außenfläche ein Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Dabei muss die Vegetationsschicht der Baumscheibe 1,0 m Höhe aufweisen.

§ 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich i. S. d. § 9 Abs. 1a BauGB
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 **Minderung des Versiegelungsgrades**
Private Stellplätze samt ihrer Zufahrten sowie Garagenzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mindestens 20 mm), Schotterrasen) zu befestigen. Ausgenommen sind die unmittelbar zu Tiefgaragen gehörenden Zufahrten.

(15) 10.2 **Nachweis des ökologischen Ausgleichs**
Im Bereich des zukünftigen Begleitgrüns der mit der Ziffer (15) gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung F+R 3 (Rampe) sind insgesamt 4 standortgerechte Laubbäume (3 Bäume I. Ordnung, ein Baum II. Ordnung) mit einem Anpflanzstammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Zudem sind eine insgesamt 330 m² große Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen und eine insgesamt 400 m² große Fläche mit Landschaftsrasen unter Verwendung eines hohen Krautanteils einzusäen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische und sortenfreie Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste des Umweltberichts zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, da sie Ausgleichsfunktion für die Eingriffe infolge der Versiegelung und Inanspruchnahme durch die Anlage der Rampe (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht) übernehmen.

§ 11 Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 BauO)

Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße G wird für das hier zu errichtende Lärmschutzbauwerk SSM 2 eine von § 6 Abs. 5 BauO NRW abweichende Tiefe der Abstandfläche festgesetzt. Auf der südlichen und der nördlichen Seite dieses Lämschutzbauwerks ist zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Tiefe der Abstandflächen von 0,3 H nachzuweisen.

III Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

§ 1 Doppelhäuser und Hausgruppen
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit identischer First-, Trauf- und Sockelhöhe, First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

§ 2 Dachüberstand
Der Dachüberstand der Traufseiten darf maximal 0,5 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne, betragen. Der Dachüberstand der Giebelseiten darf maximal 0,3 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen.

(16) **§ 3 Rücksprung Außenwände in obersten Vollgeschossen**
In dem mit Ziffer (16) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten und Teilen des Mischgebiets ist jeweils das oberste Vollgeschoss von allen Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

§ 4 Einfriedungen
Zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen sind Hecken von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten von maximal 1,0 m zu pflanzen. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Als Gehölzarten sind entweder Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.

Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden privaten Grundstücke sind zur Eingrünung im Übergang zum Freiraum mit Hecken von mindestens 1,5 m Höhe einzufrieden. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Die Hecken sind als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind keine Gartentore zur öffentlichen Grünfläche und keine Geräteschuppen o. ä. entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Grünflächen zulässig.

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

§ 6 Vorgärten
Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 60 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation anzulegen. Das Anlegen nichtbepflanzter Steingärten (Schotter, Bruchsteine etc.) ist nicht zulässig.

IV Hinweise für Teilgebiete des Planbereichs

(1) **Kennzeichnung der Nordböschung als Altlastenverdachtsfläche** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Bereich der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Nordböschung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Fläche mit Bindungen und Geboten für Bepflanzungen festgesetzt ist, kann aufgrund der festgesetzten Bindungen für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses an Bäumen und Sträuchern und entsprechender Bodeneingriffsverbote keine Aufbereitung des Bodens stattfinden. In diesem Bereich liegen jedoch geringe Schadstoffgehalte vor, so dass hier eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Aus Vorsorgegründen und zur Sicherung des vorhandenen Bewuchses ist eine gärtnerische Nutzung im Bereich der gekennzeichneten Böschung nicht zulässig.

(2) **Nachweis der Standsicherheit**
Bei an den denkmalgeschützten Wasserturm angrenzenden Bauvorhaben in den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebieten wird seitens der Stadt Dortmund im Baugenehmigungsverfahren ein gutachterlicher Nachweis der Standsicherheit des Wasserturms gefordert. Es ist nicht auszuschließen, dass an den Wasserturm angrenzende Unterflurbauten in einem unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem Wasserturm stehen.

(3) **Unterflureinrichtungen**
In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebieten ist aufgrund vorhandener umfangreicher Unterflurbauten im Baugrund mit erhöhten Aufwendungen bei der Gebäudegründung sowie der Errichtung von Tiefgaragen, Kellern etc. auszugehen.

(4) **Maßnahmen gegen Vogelschlag an der Lärmschutzwand**
An dem mit der Ziffer (4) gekennzeichneten zu errichtenden Lärmschutzbauwerk sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile der Lärmschutzwand durch Markierungen und Muster auf beiden Seiten so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind.

Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Dortmund abzustimmen. Die genannten Publikationen sind im Internet erhältlich sowie im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und im Umweltamt der Stadt Dortmund einsehbar.

(5) **Blindgängereinschlagstellen**
Im Rahmen einer Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebiets sind sechs vermutliche Blindgängereinschlagstellen festgestellt worden. Die Verdachtsbereiche sind jeweils mit der Signatur [Signatur] in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsflächen sind vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25219 oder 50-25955), zu stellen.

(6) **Überflutungsschutz in Böschungsnähe**
Für alle Bauvorhaben in den mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Baugebieten ist im Baugenehmigungsverfahren unabhängig von der zu versiegelnden Grundstücksgröße eine Überflutungsprüfung gemäß DIN 1986 - 100 durchzuführen und nachzuweisen. Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass auch bei Starkregenereignissen kein Niederschlagsabfluss von den Grundstücken über die nördlich angrenzende und mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Böschung zu den tiefer gelegenen Grundstücken erfolgt. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig und einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund abzustimmen.

(7) **Standfestigkeit der Böschung**
Bei allen Baumaßnahmen in den mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Baugebieten ist die DIN 4084 (Böschungs- und Geländebruchsicherheit) zu beachten. Für Baumaßnahmen und Bauvorhaben in den gekennzeichneten Baugebieten ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine zusätzlichen Lasten auf die mit der Ziffer (7) gekennzeichnete Böschung einwirken und deren Standfestigkeit sichergestellt wird. Bereits vorhandene böschungssichernde Stützwände dürfen erst nach Setzen eines entsprechenden Verbaus rückgebaut werden bzw. sind unterhalb der Böschungskrone zu erhalten. Sowohl für das Einbringen von Verbaumaßnahmen als auch die Errichtung von sonstigen lastabtragenden Baukörpern sind erschütterungsarme Bauverfahren zu wählen. Die Andeckung des Bodens in den Gartenflächen der gekennzeichneten Baugebiete ist so vorzunehmen, dass die Böschung und die Kronenbereiche der in der Böschung stehenden Bäume zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzabstandes von Bodenauftrag freigehalten werden. Der Bodenauftrag hat nach dem Regelwerk "Erdbau" lastfrei für die Böschung zu erfolgen. Die Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP4 sind zu beachten. Die Verkehrssicherheit der in der Böschung stehenden Bäume ist mindestens 1 x pro Jahr gemäß der FLL-Baumrichtlinien zu kontrollieren.

V Hinweise für den gesamten Planbereich

1 **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer bisher nicht erkannten Altlast oder weiterer schädlicher Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß der Mitteilungspflicht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) vom 09.05.2000 i. V. m. §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

2 **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.

3 **Nutzung der Erdwärme**
Eine etwaige Erdwärmenutzung durch Geothermie bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis oder eines bergrechtlichen Betriebsplans.

4 **Kampfmittel**
Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem starken Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) eine Luftbildauswertung vorgenommen. Dabei wurden sechs vor Bau- oder Erdbewegungsmaßnahmen zu überprüfende Blindgängereinschlagstellen festgestellt (s. Hinweis für Teilgebiete). Da weitere Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden können ist Folgendes zu beachten:
- Vor Beginn von Bau- oder Erdbewegungsmaßnahmen ist das Absuchen der Flächen für eine Bebauung oder Erdbewegung und der Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen.
- Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen.
- Aufgrund der erkennbaren Kriegsbeeinflussung ist für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (s. u.) beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund - Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25219, -25955) - oder die Polizei zu verständigen.

5 **Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz**
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 Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel 0231 – 5024299 oder 5024560, Fax 0231 -5026730) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 (DSchG 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 NRW).

6 **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.

7 **DIN-Normen**
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

8 **Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik**
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. 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 gemäß der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzubauen. Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (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 Flachdächern oder Pultdächern 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 **Klimaschutz und Klimaanpassung**
Im Plangebiet insgesamt und insbesondere in den Baugebieten entlang der geplanten Lärmschutzwand können gemäß dem Lokalklimatischen Gutachten (simuPLAN 2017) an sonnigen Sommertagen sehr hohe gefühlte Temperaturen erreicht werden. Zur Minderung der Aufheizung von Gebäuden und Außenflächen tragen neben den im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Maßnahmen (wie z. B. Dachbegrünung) u. a. folgende weitere Maßnahmen und Gestaltungsgrundsätze bei:
- helle Fassadenanstriche oder die Bepflanzung von Gebäudefassaden (Fassadenbegrünung) zur Minderung der Aufheizung von Gebäuden,
- Baumpflanzungen zur gezielten Verschattung von Außenwohnflächen, versiegelten Flächen sowie Gebäudefassaden,
- Außenwohnbereiche sollten einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen und bepflanzt werden,
- offene Carports anstelle von Garagen können zu einer besseren Durchlüftung beitragen.

11 **Bauvorsorge Überflutungsschutz**
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Hinsichtlich der Baugrundstücke sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang, 20 cm höher als die Höhenangabe der Straßenhöhenauskunft für das betroffene Grundstück anzuordnen. Ebenso sind die Zuwegungen zu Haus und die Zufahrten zu (Tief-)Garagen gegenüber dem Straßenniveau um 8 cm zu erhöhen. Zur Erhöhung des Überflutungsschutzes sind an Tiefpunkten im Gelände weitere Objektschutzeinrichtungen (wie z. B. mobile Barrieresysteme) bei gemeinschaftlichen Tiefgaragen zu empfehlen.

Für Einzelbauvorhaben, die eine versiegelte Grundstücksgröße > 800 m² aufweisen, ist eine Überflutungsprüfung gemäß DIN1986 - 100 durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund kann im Bedarfsfall auch bei kleineren zu versiegelnden Grundstücksgrößen eine Überflutungsprüfung einfordern (siehe IV Hinweise für Teilgebiete). Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig und einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Dortmund abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von auf den privaten Grundstücken anfallendem so genannten Grauwasser ein ökologisch und ökonomisch sinnvoller Umgang mit der Ressource Wasser ist.

12 **Artenschutz**
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. In diesem Fall sind durch einen Gutachter Maßnahmen zu entwickeln, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Des Weiteren sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie z. B. eine Bauzeitenregelung und die Minimierung des Baulärms. Notwendige Gehölzentnahmen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der zeit vom 1.10 bis zum 28.2 des Jahres gestattet. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

13 (8) **Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche**
Der mit der Ziffer (8) gekennzeichnete Planbereich ist - bis auf die geplante öffentliche Zuwegung von der Kronprinzenstraße zur Rampe - in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen als ehemaliger Güterbahnhof (Bahnhof-Süd) gekennzeichnet. Vor Bebauung wird im Rahmen des mit Datum vom 11.10.2017 für verbindlich erklärten Sanierungsplans eine Aufbereitung der Flächen - bis auf die Ausnahme der festgesetzten und gekennzeichneten Nordböschung (s. Hinweis (1)) - stattfinden, die eine auch unter Vorsorgeaspekten gefahrlose Nutzung sichert. Als letzter Schritt der Bodenaufbereitung obliegt dem Bauherren eine Auffüllung mit 1 m sauberem Boden (Qualitäten im Sanierungsplan definiert).

VI Gutachten und sonstige Anlagen

Folgende Gutachten wurden berücksichtigt:

- Accon Environmental Consultants, Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan In O 225 der Stadt Dortmund, Teil 1 - Gewerbelärmuntersuchung, Köln, 16.10.2017
- Accon Environmental Consultants, Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan In O 225 der Stadt Dortmund, Teil 2 - Verkehrslärmuntersuchung, Köln, 16.10.2017
- Accon Environmental Consultants, Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan InO 225 - Kronprinzenviertel - der Stadt Dortmund Teil 3 Ermittlung der Kosten für die Beteiligung des Vorhabenträgers am Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund, Köln 12.10.2017
- Accon Environmental Consultants, Ergänzung zum Schalltechnischen Fachgutachten zum Bebauungsplan InO 225 - Kronprinzenviertel - der Stadt Dortmund vom 16.10.2017, Köln, 10.08.2018
- Peutz Consult GmbH, Lichttechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben Kronprinzenviertel in Dortmund, Bericht VL-7297-3 vom 16.10.2017, Düsseldorf
- Peutz Consult GmbH, Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan In O 225 Kronprinzenviertel in Dortmund, Bericht VB-7297-1 vom 10.10.2017, Düsseldorf
- Peutz Consult GmbH, Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan In O 225 Kronprinzenviertel in Dortmund, Bericht VL-7297-2.1 vom 12.10.2017, Düsseldorf
- Planungsbüro Graw, Solarenergetische Überprüfung Städtebauliches Konzept Kronprinzenviertel Dortmund, Überprüfung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs, 11.10.2017, Osnabrück
- Bergische Universität Wuppertal, Ergebnisbericht zur Verkehrsaufkommensabschätzung des Kronprinzenviertels in Dortmund-Innenstadt-Ost, 03. Juli 2017, Wuppertal
- Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Aufbereitung des Geländes ehemaliger Gbf. DO-Süd Dortmund Kronprinzenviertel Entwurf Sanierungsplan § 13 BBodSchG, Essen, 16.06.2017
- Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Aufbereitung des Geländes ehemaliger Gbf. DO-Süd Dortmund Maßnahmen zum Schutz der Nordböschung, Essen, 04.10.2018
- DMT Geo Engineering & Exploration Geotechnik & Bergbaufolge - Fachstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten, Beurteilung des bergschadentechnischen Risikos im Plangebiet des Bebauungsplans In O 225 „Kronprinzenviertel" (Gemarkung Dortmund, Flur 30; Flurstücke 350, 506, 527, 624, 645, 292, 77, 335, 439, 554, 555, 556 und 644), 17.09.2015, Essen
- simuplan, Bebauungsplan In O 225 - Kronprinzenviertel - Fachgutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen, 11.10.2017, Dorsten
- simuplan, Bebauungsplan In O 225 – Kronprinzenviertel - Fachgutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen, Stellungnahme zu den Einwendungen der Arbeitsgemeinschaft der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände in Dortmund, Dorsten, 21.08.2018
- Dipl.-Biol. Benjamin Bernhardt im Auftrag von grünplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan InO 225 - Kronprinzenviertel in Dortmund, Dortmund, Oktober 2015, ergänzt im Hinblick auf die geänderte Planung: Oktober 2017
- TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Simulation der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Heiliger Weg/Kleine Löwenstraße/Planstraße im Bereich des Kronprinzenviertels in Dortmund Abschlussbericht, Essen, 18.07.2017
- TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Simulation der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Heiliger Weg/Kleine Löwenstraße/Planstraße im Bereich des Kronprinzenviertels in Dortmund Ergänzungsbericht: Betrachtung der Wartezeiten für Fußgänger über die Straße Heiliger Weg, Essen, 29.09.2017

VII RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634/ FNA 213-1)
2. 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).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274 / FNA 2129-8)

Planverfasser: pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart
Hörder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund

Bebauungsplan In O 225 - Kronprinzenviertel -

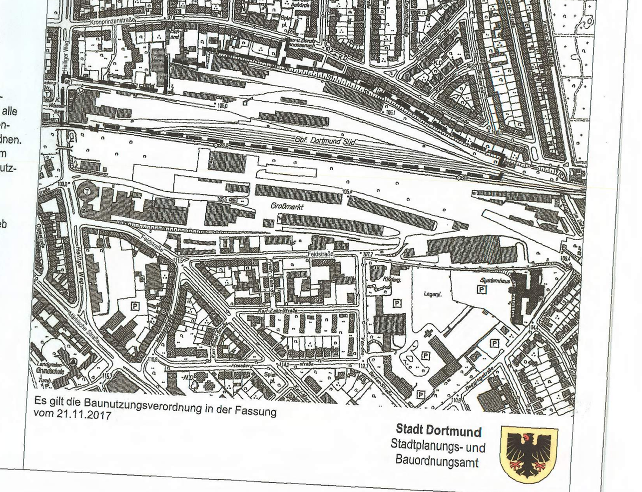
zugleich teilweise Änderung der Bebauungspläne In O 101 und Df 25

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
[Nordpfeil]	1 : 1.000	1/1	61/4	12.10.2018

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung und der Umweltbericht vom 10.10.2018

Übersichtsplan



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt