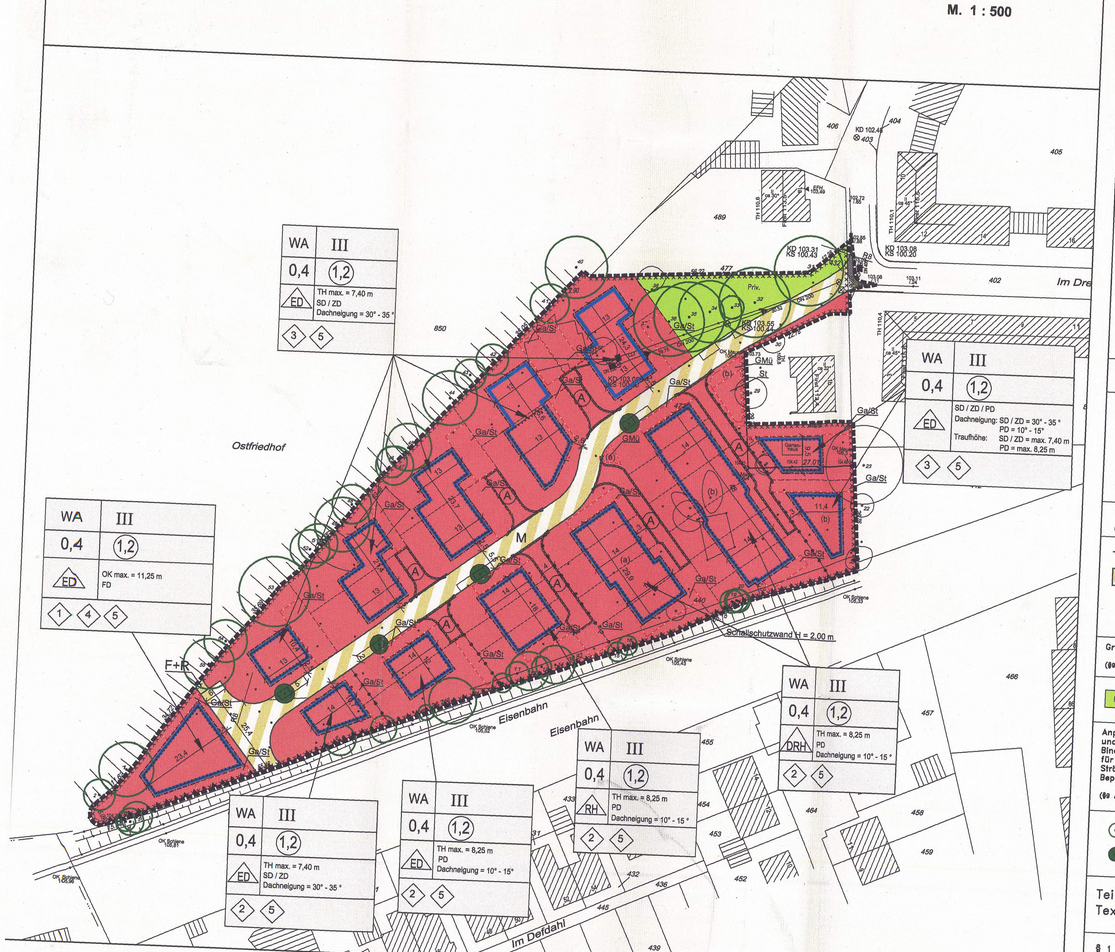
Bebauungsplan InO 226 - Im Dreieck -

M. 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

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 überein. 07.04.2008 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 07.04.2008 (Dipl.-Ing. Wiegen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Vermessungsbüro Wiegen
Durchstraße 16
44229 Dortmund
Tel.: 0231 / 973011-0

Der Rat der Stadt hat am 30.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für das beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan InO 226 «Im Dreieck» nach den §§ 10 Abs. 1, 13 und 13 a BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.12.2008

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen der Stadt hat am 16.11.2005 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. II FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan InO 226 «Im Dreieck» aufzustellen und nach § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 21.11.05

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung vom 10.11.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.11.2005

Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 11.04.2006 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a, § 13 und § 244 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes InO 226 «Im Dreieck» als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Durchführung der am 16.11.2005 beschlossenen förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fortzuführen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V. m. § 13 a und § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 22.06.06

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 24 vom 15.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InO 226 «Im Dreieck» in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.04.2006

Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03.05.06 bis 05.06.06 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 26.10.06

Bereichsleiter

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 52), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 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

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

OK max. = 11,25 m — Höchstgrenze der Oberkante der baulichen Anlagen bezogen auf die geplante Oberkante des Fertigfußbodens.

TH max. = 7,40 m — Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante des Fertigfußbodens. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH — nur Reihenhäuser zulässig

DRH — nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

F+R — Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Priv. — Private Grünflächen

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

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

GMü — Umgrenzung von Flächen für Müllcontainer (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

(a) — Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baugebieten

Schallschutzwand (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

A — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes. (§16 Abs.5 BauNVO)

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

30°–35° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD — Satteldach

ZD — Zeltdach

PD — Pultdach

FD — Flachdach

Kennzeichnungen
(§9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

5,50 — Bemaßung von Abstänaen/ Baulinien

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

678 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

1 — Textliche Festsetzungen

Baumbestand mit Nummer (vgl. Baumliste in der Begründung)

Oberfläche

Teil I
Textliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 und 6 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1–3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

(2) Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieb und Tankstellen) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 MaB der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 und §§18 und 19 Abs.4 BauNVO)

Maximale Höhe der baulichen Anlagen
In den WA–Gebieten wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Traufe wird die waagerechte Oberkante eines Daches, an der die Dachfläche angebracht ist, bezeichnet. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Die Bezugsebene für die maximale Höhenangabe ist die Oberkante des Fertigfußbodens Erschließungsstraße Oberkante der Fahrbahndecke in der Achsmitte gemäß Straßenentwurfsplanung liegen.

1 — In dem mit ◇ gekennzeichneten Baugebiet wird die maximale Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Höhenangabe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im WA–Gebieten (OKFF EG). Die OKFF EG darf maximal 0,5 m über der gegebenen Höhe der Erschließungsstraße Oberkante der Fahrbahndecke in der Achsmitte gemäß Straßenentwurfsplanung liegen.

§ 3 Abweichende MaBe der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

Die entlang der Bahnlinie festgesetzte Schallschutzwand, h = 2,00 m, ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Schallimmissionen zwingend erforderlich. Abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW wird festgesetzt, dass die Schallschutzwand keine Abstandsfläche auslöst. Die Gebäude müssen aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Schallschutzwand einhalten.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 und §14 Abs.1 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports
Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Ga / St zulässig.
Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Baugrenzen können zur Errichtung von Garagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Garagen müssen mit ihren Fahrtrichten belasteten Flächen einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden. Garagen und Carports dürfen nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen an den Längsseiten zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dieser 0,5 m breite Streifen ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gartenhäuser
Gartenhäuser sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenhäuser bei Reihenmittelhäusern. Sie dürfen nicht im Vorgarten errichtet werden und eine Größe von 2,0 x 2,5 Meter Grundfläche nicht überschreiten.

§ 5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2 — In den mit ◇ gekennzeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude / Doppelhaushälfte / Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

3 — In den mit ◇ gekennzeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude / Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4 — In dem mit ◇ gekennzeichneten Baugebiet sind je Wohngebäude / Einzelhaus maximal sieben Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Ver– und Entsorgung (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Im Baugebiet sind Ver– und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

§ 7 Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

A — Die jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten oder die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ bezeichnete Fläche mit einem Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belasten.

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

Schallschutzwand
In dem mit ◇ gekennzeichneten Bereich ist zur Abschirmung der Lärmemissionen der Bahnlinie in das Wohngebiet eine Schallschutzwand mit der Höhe 2,00 m über dem neuen Geländeniveau der angrenzenden WA–Gebiete zu errichten.
Die Schalldämmung der Wand und ihrer Anschlüsse an andere Bauteile muss der Gruppe B3 (>24 dB) in der Tabelle A 1 der DIN EN 1793–2 entsprechen. Die Absorptionseigenschaften der Wand müssen auf (absorbierend) der DIN EN 1793–1 entsprechen.

5 — Passiver Schallschutz
In den mit ◇ gekennzeichneten Baugebieten, sind bei allen Neu–, Um– und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahntrasse sowie durch den Straßenverkehr der geplanten Erschließungsstraße für die Fassaden der 2. und 3. Vollgeschosse bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschutzpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur innerhalb anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Innenschallpegel
1. 1.1	Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusen und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. 2.1	Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusen und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. 3.1	Kommunikations– und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume nuheBedürfnis Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz– und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 3.3	Büros für mehrere Personen Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45 dB(A) 50 dB(A)
4.	Balkone und Terrassen/Freisitze im Bereich des II. und III. Geschosses	55 dB(A)

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

Schlaf– und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage zu versehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass der geforderte Innenschallpegel auch mit Lüftung eingehalten wird.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1346) des Ministeriums für Bauen und Wohnen NW betrachtet DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Erschütterungen
Zur Erfüllung der Anforderungen der DIN 4150–2 ("Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden") müssen die Decken der Wohngebäude in einer Stärke von mindestens 20 cm ausgeführt werden.

§ 9 Anpflanzen 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)

Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Straßenraum sind vier standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und zu dauerhaft erhalten. Die mindestens 6 qm großen Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Erhaltung von BÄumen
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronenstrufbereich, Bodenabtrag sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeflegt wird, so dass Bodenabtrag wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist der Begründung zu entnehmen.
Garagen und Carports sind unter Baumkronen zulässig, wenn sie mit einem Punktfundament ausgeführt werden.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 4 BauO NRW

§10 Dach– und Fassadengestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

Dachneigung
Die Dachneigung wird als Mindest– und Höchstmaß festgesetzt. Die Dachneigung darf bei Sattel– und Zeltdächern zwischen 30° und 35° liegen. Die Dachneigung bei Pultdächern darf zwischen 10° und 15° liegen.

Gestaltung von Doppel– und Reihenhäusern
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der gleichen First– und Traufhöhe sowie Dachneigung und mit gleichem Dachüberstand auszuführen. Des Weiteren sind die Fassaden sowie die Dachdeckungen der Doppelhäuser und Reihenhäuser in gleichem Material und gleicher Farbe zu gestalten. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen verdeckten Bauflucht zu errichten.

§11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

In allen Baugebieten sind für alle Einzel–, Doppel– und Reihenhäuser sowie deren Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Materialien und Farbgebung zulässig:
– Es ist Holz und/oder Putz zu verwenden.
– Für den Anstrich von Putzfassaden sind weiße bis gebäche Farbtöne zulässig.
– Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Zwerchgiebel etc. können mit einem Verbindungswerk versehen werden oder in einem von den zulässigen Farbtönen abgesetzten Farbton ausgeführt werden.

§12 Dacheindeckung (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

In allen Baugebieten sind die Dächer mit rotbraunen bis roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
Generell zulässig ist eine extensive Dachbegrünung.

§13 Dachgauben (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

In allen Baugebieten sind bei Ausbau des Dachgeschosses nur Flach– und Schleppdachgauben erlaubt. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 2/3 der Hausbreite überschreiten.

§14 Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

Einfriedungen
Einfriedungen von privaten Grundstücken sind entlang den Grundstücksgrenzen als Heckenanpflanzungen auszuführen und durch Bepflanzen auf mind. einem Meter und max. zwei Meter Höhe zu erhalten. Im Vorgartenbereich sind Hecken durch Beschneiden auf max. 1 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 2,00 Metern und einer Tiefe von maximal vier Metern, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. Zäune sind an den Grundstücksgrenzen nur auf der Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 Meter zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Gemeinschaftsanlagen
Die Gemeinschaftsanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion und Verwendung von Rank– und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und artenfreie Laubholzarten zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die ZTV Landschaftsbauarbeiten und Stützmauern in Bereich von Baustellen" (RAS–LP 4) und die Bau–Verbände GALA–Schäfte–Alee 10, 50679 Köln, bezogen werden. Gemäß §14 Abs.4 Vorkehrungen zu treffen, dass in den Gärten– und Freiflächenbereichen der Wohngrundstücke ein Bei Eingriffe in Tiefen > 1,0 m ist mit dem Antreffen von schadstoffbelasteten Auffüllmaterial (Boden, Bauschutt, Asche, Schlacke) zu rechnen. Eingriffe in diesen tieferen Untergrund sind zu vermeiden.

– Private Grünfläche
Aufgrund des belasteten Untergrundes gilt für den Bereich der privaten Grünfläche ein Nutzpflanzenanbauverbot. Für den Verzehr vorgesehenes Obst und Gemüse darf nur in Hochbeeten aus unbelastetem Vegetationsboden angepflanzt werden.

(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) Schutz des Mutterbodens gem§§8 §202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei sonstigen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorübergehend im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Erdbewegungsmaßnahmen ist im Rahmen von Bauübliegkeiten rechtzeitig vor Baubeginn für den gesamten Planbereich eine Luftbildauswertung bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen. Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung ist vor Beginn der Erdarbeiten auf den bebauten Flächen und der Baugrube durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen–Lippe durchzuführen. Der Antrag zur Untersuchung von Flächen 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 Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

Sollte noch erfolgter Luftbildauswertung kein Hinweis auf Kampfmittel vorhanden sein, hat die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben dennoch mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg oder die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.

(5) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist unbelasteter Bodenaushub als Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belasteten Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
Unterirdische etc. ist bei einem Bezugshorizont von 800 m³/ Monat der Obere beim Umweltamt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von RC–Materialien und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Erdarbeiten etc. ist bei einem Bezugshorizont von 800 m³/ Monat der Obere beim Umweltamt – Untere > 2.1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jeden Einzelfall eine formale Zustimmung des Immissionsschutzes / Abfallwirtschaftsamtes voraus. Ebenso gemäß Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) und Kreislaufwirtschafts– und Abfallgesetz (KrW–/AbfG) vorsus.

(7) Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm– und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Verbindungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, historischen Anlagen und Verfärbungen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder eine Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/50–24299, Fax.: 0231/ 50–28730) Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außerstelle Olpe (Tel.: 02761/9375–0, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen–Lippe ist gemäß §16, Abs.4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

(8) Stellplatzschlüssel

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohngebäude zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude zwei zusätzliche Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5,0 m lang ist.

(9) Methangasaustritte

1. Ausfertigung

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) 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 gegebenen Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

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

– Untergrundverhältnisse
Aufgrund einer nutzungs– und untergrundbedingten Schadstoffvorbelastung des Baugrundes wurde für die Flächenaufbereitung ein vereinfachter Sanierungsplan erstellt und durch die Untere Bodenschutzbehörde mit Bescheid vom 03.02.2009 für verbindlich erklärt (§ 13 BBodSchG). Die Aufbereitung stellt sicher, dass in den Garten– und Freiflächenbereichen der Wohngrundstücke ein belastungsfreier, 1 m mächtiger Bodenhorizont ohne unehgeschriftete Gartennutzung ermöglicht.
Bei Eingriffe in Tiefen > 1,0 m ist mit dem Antreffen von schadstoffbelasteten Auffüllmaterial (Boden, Bauschutt, Asche, Schlacke) zu rechnen. Eingriffe in diesen tieferen Untergrund sind zu vermeiden.

– Private Grünfläche
Aufgrund des belasteten Untergrundes gilt für den Bereich der privaten Grünfläche ein Nutzpflanzenanbauverbot. Für den Verzehr vorgesehenes Obst und Gemüse darf nur in Hochbeeten aus unbelastetem Vegetationsboden angepflanzt werden.

(11) Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft" (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne), über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele" (Eigentümerin: E.ON AG, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen), über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Pridrix" und dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Erdwärme Pridrix" (Eigentümerin: RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln) sowie dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH" (Eigentümerin RWTH Aachen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen). Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planmaßnahme nicht verzeichnet. Eventuell notwendig werdende Bergschutzmaßnahmen sind mit den oben genannten Eigentümerinnen der Bergwerks– und Erlaubnisfelder abzusprechen.

(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 NRW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

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 NRW S. 255, SGV NRW S. 232).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Vermesser:
Dipl.-Ing. JÜRGEN WIEGEN
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
44229 Dortmund · Durchstraße 16
Tel. (0231) 97301-0 · Fax (0231) 70504
e-Mail: info@vermessung.wiegen.de

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumordnung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 02376.71 16-0 Fax 02376.71 16-88
Dudenbergstraße 34 · 44139 Dortmund

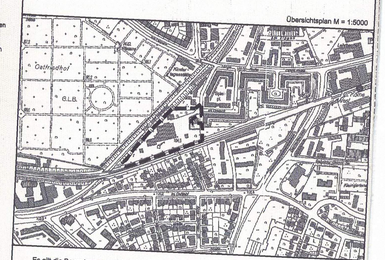
Bebauungsplan InO 226 - Im Dreieck - ~~Entwurf~~

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/4

In einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~01.04.2006~~ 09.04.2008

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs– und Bauordnungsamt