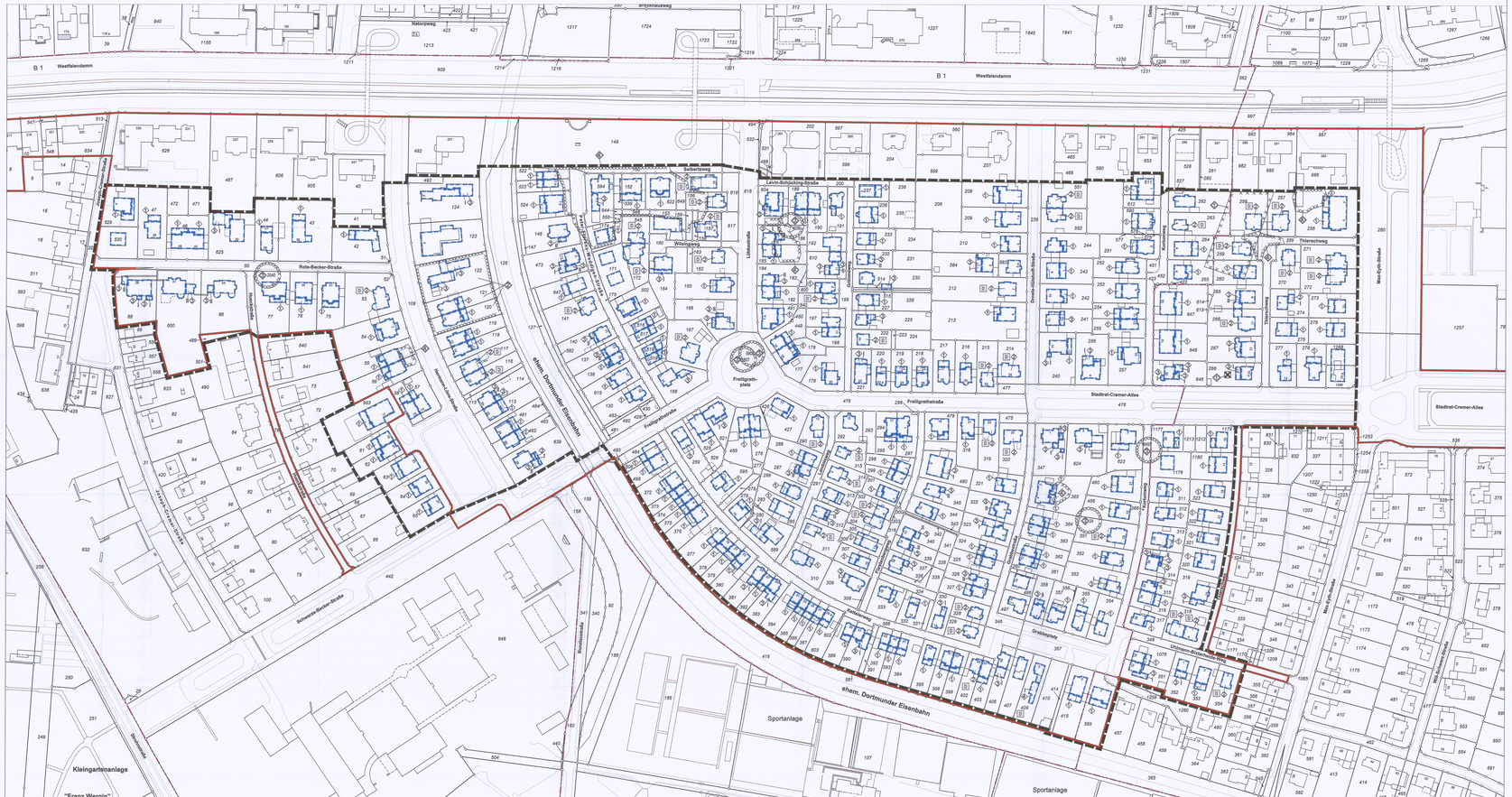
Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich



Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ....SEPTEMBER..... überein.

Dortmund, den 01.10.2024

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am ....26.09.24.... nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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) diesen Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 29.10.2024

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 dieser Satzung Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich mit dem Beschluss des Rates vom ....26.09.24.... übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 29.10.2024

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 43 vom 02.11.2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 8.11.24

Bereichsleiter/in

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW.2023)

Koordinaten der Blindgängerverdachtspunkte

Rechtswert	Hochwert	Verdachtspunktnummer
396729.16	5706638.35	18455
396883.68	5706584.46	24
396456.28	5706810.34	4036
396420.52	5706707.57	5807
396428.87	5706711.72	5808
396059.11	5706772.21	2540

I Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421/SGV. NRW. 232)

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

z. B. I — maximale Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung

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

4. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Geltungsbereich der Denkmalbereichssetzung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzeldenkmal
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung)
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen sich Flächen eines ehemaligen Luftschutzstollens befinden

Blindgängerverdachtspunkt

Überflutungsbereiche
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

5. Bestandsdarstellungen

Bestandsgebäude — Flurstücksgrenze

640 — Flurstücksnummer — Flurgrenze

Straßenaufteilung

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

§1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 19, 20 u. 23 BauNVO, § 21 Abs. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche entspricht den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptbaufelder I, V. m. den Grundflächen der gemäß den textlichen Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.4 zulässigen Anbauten und Terrassenüberdachungen.
Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um bis zu 30 m² je im Erdgeschoss befindlicher Wohnung überschritten werden.

1.2 Anbauten und Terrassenüberdachungen
1.2.1 In dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 30 m² zulässig. Die Grundflächen bereits vorhandener Anbauten und Terrassenüberdachungen innerhalb der mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der maximal zulässigen Grundfläche von 30 m² abzuziehen.
Anbauten dürfen höchstens ein Vollgeschoss aufweisen, weitere nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse sind unzulässig.

1.2.2 An den straßenabgewandten Gebäudeseiten der mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten und in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen Baudenkmäler ist die Errichtung von Anbauten und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 30 m² ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
Anbauten dürfen höchstens ein Vollgeschoss aufweisen, weitere nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse sind unzulässig.

1.2.3 In dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bestehender Anbauten sind weitere über das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinausgehende nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse unzulässig.

1.2.4 In dem mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Anbauten und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
Anbauten dürfen höchstens ein Vollgeschoss aufweisen, weitere nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse sind unzulässig.

1.3 Terrassen
Die Errichtung von Terrassen innerhalb der Vorgartenbereiche ist nicht zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen.

§2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund des insbesondere vom Westfalendamm sowie der Lütkestraße, der Freiligrathstraße und Stadtrat-Cremer-Allee einwirkenden Verkehrslärms bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung an allen Gebäudeseiten zu treffen. Als Ausnahme hiervon sind an den Südfassaden der Gebäude Kettelerweg 21 bis einschließlich 59 sowie Grabbestatt 1, 3, 5 und 7 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei dürfen die in der nachfolgenden Liste aufgeführten maßgeblichen Innenschallpegel 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 tagsüber:	
2.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch die Gestaltung der Grundrisse oder die Anordnung der Baukörper 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. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann von den Anforderungen dieser textlichen Festsetzung abgewichen werden, wenn dies durch Einzelnachweis gemäß DIN 4109:2018-01 gutachterlich nachgewiesen werden konnte.

III Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

§1 Dachform
Für Gebäude innerhalb der Hauptbaufelder sind Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 L.Vr.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) zu beachten.

8. Maßnahmen gegen Vogelschlag
Bei Neuanlage von Gebäuden wird empfohlen, 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 des Gebäudes durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene und als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die genannten Publikationen sind im Internet erhältlich sowie im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und im Umweltamt der Stadt Dortmund einsehbar.

9. Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

10. Bauvorsorge-Überflutungsschutz
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Tiefgaragenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes festgesetzt. Die Verdeutlichung erfolgt jeweils mit der Ziffer ◇ und der Signatur ▭ angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein 10%-Aufschlag empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Auffangzonen / Auffangvorrichtungen, festzustellen die Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen von Gebäuden sowie abflusssensible Geländegestaltungen so vom Träger der Baumaßnahmen technisch einzubauen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen auszurichten zu erhöhen.

Sofern die baulichen Vorsorgemaßnahmen zum Überflutungsschutz die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betrifft, sind diese mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird.
Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage zu sichern. DIN 1986-100 zu sichern.

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelwerken
Soweit in diesen Planvorfahren auf außerstatliche Vorschriften und Regelwerke, wie z.B. VDI-Richtlinien und DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

12. Bodenschutz
Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind während der Bauzeit folgende DIN-Normen für den vorsorgenden Bodenschutz zu berücksichtigen: DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639.

IV Kennzeichnungen und Hinweise für Teilgebiete des Planbereichs

1. Altlastenverdachtsflächen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
In den mit [ ] und der Ziffer ◇ gekennzeichneten Bereichen können Auffüllungen mit lokalen Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
Bodeneingreifende Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind vorab durch und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

2. Tagesöffnung nicht berghaulicher Art - ehemaliger Luftschutzstollen
In den mit ▭ und der Ziffer ◇ gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke Hermann-Löns-Straße 6, 8 und 10) befindet sich gemäß Mitteilungen der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Tagesöffnung eines ehemaligen Luftschutzstollens. Die genaue Lage des Eingangs sowie die Lage und Ausdehnung des angeschlossenen Luftschutzsystems sind nicht bekannt.

Bei (Tief-)Bauarbeiten im gekennzeichneten Bereich ist zur Ermittlung erforderlicher Bau- und Sicherungsmaßnahmen vorab eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Nachweis über die Untersuchung ist vom Träger der Baumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

3. Blindgängerverdachtspunkte
Im Rahmen durchgeführter Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Arnsberg wurden 6 vermutete Blindgängerabwurfpunkte innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Die Verdachtsbereiche sind jeweils mit der Ziffer ◇ und der Signatur ▭ in einem 10-Meter-Radius gekennzeichnet. Bei Bau- und ähnlichen Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen ist zwingend eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durchzuführen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, zu stellen.

4. Potenzielle Überflutungsbereiche
Aus der Überlagerung der Starkregengefahrenkarte (SGK) mit den Planbereichsgrenzen ergibt sich für Teile des räumlichen Geltungsbereichs eine Überflutungsgefahr durch Oberflächenabfluss im Starkregenereignis. Die potenziellen Überflutungsbereiche im Bereich der Peter-Florenz-Weddigen-Straße und des Seiberghofes sowie an Max-Eyth-Straße, Thierschweg und Grabbestatt sind mit der Ziffer ◇ und der Signatur ▭ gekennzeichnet. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Maßnahmen zum Überflutungsschutz zu treffen. Die Hinweise der Dortmunder Stadtentwässerung zur Bauvorsorge Überflutungsschutz sind zu beachten.

Sofern die baulichen Vorsorgemaßnahmen zum Überflutungsschutz die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen betrifft, sind diese mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird.
Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage zu sichern. DIN 1986-100 zu sichern.

V Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Kampfmittel
Nach Luftbildauswertungen (LBA) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb eines bzw. mehrerer Bombenabwurfgebiete.
Für das Plangebiet wurden Flächen mit einer Bombardierung sowie am Rande des Plangebiets Stellungsbereiche festgestellt. Zudem liegen innerhalb des Planbereichs mehrere Blindgängerverdachtspunkte vor.

Aus diesem Grund muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Um das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich eines Vorhabens ausschließen zu können, sind daher zwingend vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen Kampfmittelsondierungen bzw. -überprüfungen auf den Grundstücksflächen durchzuführen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen und/oder Baugrunduntersuchungen stattfinden.
Bei bodeneingreifenden Maßnahmen sind Flächen, für die eine Bombardierung festgestellt wurde, grundsätzlich auf Kampfmittel zu untersuchen. Gleiches gilt für Flächen, auf denen Stellungsbereiche festgestellt worden sind, sofern diese nach dem 2. Weltkrieg nicht überbaut wurden.

Sollten Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten im Bereich der bombardierten Flächen erfolgen, so ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVVgWMBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht (ohne kampfmittelräumtechnischen Nachweis).
Bei zukünftig geplanten Baumaßnahmen, bei denen eine vorherige Kampfmittelüberprüfung erforderlich ist, ist grundsätzlich eine Luftbildauswertung von Grundstückseigentümer über das Online-Serviceportal der Stadt Dortmund zu beantragen.

Sollten bei Bauarbeiten oder sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen verdächtige Gegenstände gefunden werden oder der Einsatzfall außergewöhnlich verfärbt sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch den Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder der örtliche Polizei zu weisen.

2. Altlasten
Sollten bei geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz
Bei Bodeneingriffen können Bodenfunde (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfolge), 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 50-24249 oder 50-24560, Fax 0231-50267 30) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, außerstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750, Fax 02761 - 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens eine Woche 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).

4. Methanausgasungen
Die Arbeitskarte der potenziellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte innerhalb des Planbereichs „wenig wahrscheinlich“ und konkrete Austritte nicht bekannt.

5. Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- Durch Rodungen kann für die planungsrelevanten Vogelarten Brutstätte, Girlitz, Nachtigall, Saatkrähe, Sperber, Star, Waldkauz und Waldohreule sowie für die Fledermausarten Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermausmaus und Zwergfledermaus der Verbotstatbestand der Zerstörung von Lebensstätten entstehen. Sollten Rodungen von Gehölzen erforderlich sein, so sind vorab Gehölzkontrollen erforderlich. Die Gehölzkontrollen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

6. Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund“ vom 02.06.2006 in der jeweils gültigen Fassung.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen gemäß der DIN 18 920 sorgfältig und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorschriften der Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schaden der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Allenverkäufer, der Beuth-Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

VI Gutachten und sonstige Anlagen

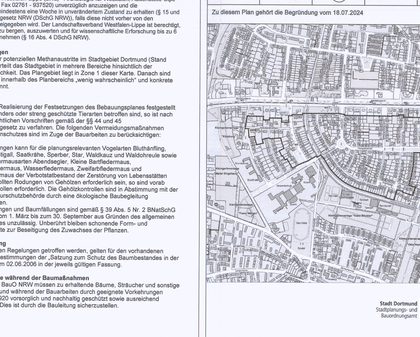
Folgende Gutachten wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Brilon, Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan InO 245 – südliche Gartenstadt – historischer Kernbereich in Dortmund (Lärmschutznachweis gewerbliches Umfeld – Gewerbe- sowie Freizeit- und Sportlärm), Bochum (Stand: 17.01.2024)
- Ökoplan - Bredemann und Fehrmann: Artenschutztechnischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt – historischer Kernbereich Essen / Dortmund (Stand: Januar 2024)
- Froelich & Sporbeck: Umweltplanung und Beratung: Bebauungsplan InO 245 - südliche Gartenstadt - historischer Kernbereich – Umweltbericht, Dülmen / Dortmund (Stand: 16.07.2024)

Bebauungsplan InO 245
- südliche Gartenstadt -
historischer Kernbereich

Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
Blatt 1/1	1:1000	61/4	18.07.2024

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 18.07.2024



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt