1. Austertigung

BEBAUUNGSPLAN LÜ 133 - Flaspoete -

Blatt 2

Änderung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH und die Telekom haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

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

In Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr, die Gewerbebetriebe und den Schienenverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsraume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsraume, 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, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein- westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 3 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Ökologischer Ausgleich I

Die mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese mit Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen entsprechend den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund zu gestalten. Bei der Anlage von Wegen ist nur eine Gestaltung aus wassergebundener Wegedecke zulässig. Die Wegebreite darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

(2) Reduzierung des Versiegelungsgrades

In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Wohngebiet sind sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasenfugensteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 4 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei den mit dem Symbol (F) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Bereiche, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diesen Flächen ist anteilig eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Symbol (A) zugeordnet.

§ 5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier angefangene Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit standortgerechten Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(2) Grundstücksbegrünung

Für die mit (3) gekennzeichneten Flächen sind je 250 qm angefangene, unbebaute Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 12 bis 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen, alternativ kann die Pflanzung von zwei Obstbäumen als Hochstamm (Stammhöhe 1,80 m) durchgeführt werden.

(3) Vorhandener Gehölzbestand / Verkehrsgrün

Auf der mit (4) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen; ergänzende Gehölzpflanzungen sind vorzunehmen. Bei Durchführung der Ergänzungspflanzungen sind zu 100 % heimische, standortgerechte Laubgehölze im Raster von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen (1 Pflanze pro Quadratmeter). Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mind. 0,60 m) zu erfolgen. Zur Gewähr- leistung einer Artenvielfalt sind mind. fünf verschiedene Laubgehölzarten entsprechend der in der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste zu kombinieren.

Die mit (5) gekennzeichneten Flächen (Verkehrsgrün) sind zu 100 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Raster von 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen (1 Pflanze pro Quadratmeter). Vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Maßnahme zu integrieren. Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen und 80 % mit Sträuchern zu erfolgen. Zur Gewährleistung einer Artenvielfalt sind mind. fünf verschiedene Laubgehölzarten entsprechend der in der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste zu kombinieren.

Teil II

Hinweise

Für den gesamten Planbereich gilt:

Grünordnungsplan

(1) Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detaillierte Angaben zur Gestaltung der Freiräume, zur Dach- und Fassadenbegrünung und Ergänzungen zu bereits im o. g. Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen enthalten.

Bergschadenssicherungsmaßnahmen/bergbauliche Einwirkungen

(2) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bergbau umgegangen.

Es wird empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadensicherungen abzusprechen.

Bodendenkmäler

(3) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50 - 2 42 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Vorhandener Baumbestand

(4) Soweit durch diesen Bebauungsplan 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.

Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

(5) Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist in der Baugenehmigung auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gemäß § 8 a BNatSchG hinzuweisen.

Ausführungsgrundsätze:

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

Landeswassergesetz NW § 51 a

(6) Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12. 1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09. 10. 1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01 .1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert (getrennte Abführung des Oberflächen- und Schmutzwassers). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher sicherzustellen, daß in Baugebieten bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten ein Anschluß an das Kanalnetz im Trennsystem durchgeführt wird.

Unabhängig von der dargestellten Entwässerungskonzeption bleibt es den einzelnen Privateigentümer unbenommen, den Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Da für das Bebauungsplangebiet bereits ein hydrogeologisches Gutachten erstellt wurde, kann auf die sonst erforderliche Anfertigung eines privaten Gutachtens verzichtet werden. Es bedarf aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Diese Vorgehensweise bringt neben der Schonung von Ressourcen (Entlastung des Kanalnetzes) eine Verringerung der Entwässerungsgebühren mit sich.

(1) Bei einer Aufstockung auf 4 Vollgeschosse oder einem viergeschossigen Neubau ist eine Feuerwehrzufahrt zu den Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 5 BauO NW sicherzustellen.

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil der aus 2 Blättern bestehenden Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 133und bildet mit dem Blatt 1 der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 21. 3. 1998

Stadtrat

Stadt Dortmund
Bebauungsplan Lü 133
- Flaspoete -

Blatt 2 Änderung Nr. 1
Textliche Festsetzungen und Hinweise