Textliche Festsetzungen

Teil I

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

§ 1 Sondergebiet - Technologiegebiet - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

1 In dem mit ◇1◇ gekennzeichneten SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" sind vorrangig technologieorientierte Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produktions- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik, Kommunikations- und Informationstechnologie (Medien), Chemie und Umwelttechnik liegen:

In Anlehnung an die Nutzungsstrukturen in bestehenden Technologiegebieten muß bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes der Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Entwicklung, Management/Marketing und Schulung liegen. Produktionslinien sind nur als entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Kleinserienfertigung zulässig. Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit entwicklungs- bzw. schulungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden.

Bei den Betriebsansiedlungen, die private Dienstleistungen beinhalten, sind insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, meß- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen etc. zulässig. Außerdem zulässig sind Dienstleistungsunternehmen wie Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Wirtschafts-/Patentanwälte, Banken und Versicherungen.

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

(1) Die VEW AG hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Alle geplanten Vorhaben im Schutzstreifen, einschließlich Anpflanzungsmaßnahmen, sind rechtzeitig mit der VEW AG abzustimmen. Im Bereich der Mastfreihalteflächen und der Schutzstreifen besteht ein Bauverbot. Ferner sind im Bereich der Bahnstromleitung nur niedrigwachsende Gehölze anzupflanzen, die ein Endwachstum von 3,5 m nicht überschreiten.

(2) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

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

2 In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr 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 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, 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. 1348) 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 Wärmeschutzverordnug 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.

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

3 Ökologischer Ausgleich

Die mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichnete Fläche ist extensiv mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und artenreichen Wildkräuterwiesen sowie Sukzessionsbereichen zu gestalten. Der Gehölzanteil muß mind. 25 % an der Gesamtfläche betragen. 5 % der Gesamtfläche fungiert als Ausgleich und Ersatz für das geplante Sondergebiet. Fuß- und Radwegeverbindungen sind ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke zu gestalten. Die Anlage ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die im Bebauungsplan mit ⟨A⟩ bezeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit ⟨E⟩ bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

§ 6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Stellplatzbegrün ung

Ebenerdige, offene Stellplätze sind zu begrünen. Je vier angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen zwischen den einzelnen Stellplätzen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendekkern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Grundstücksbegrünung

Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum (wie z.B. Linde, Eiche, Esche, Spitzahorn) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, in 1m Höhe gemessen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Fassadenbegrünung / Verwendung von Kletterpflanzen

Garagenwände, Mauern, Holzflechtzäune, Einfassungen von Abfallbehältern und Pergolen sowie Wandflächen von Gebäuden, die vertikal durchgehend in einer Breite von 5,0 m keine Öffnung aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen; pro laufender Meter Wandfläche ist mindestens ein Klettergehölz in den Boden zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Teil II: Hinweise

(1) Bergschadenssicherungsmaßnahmen/bergbauliche Einwirkungen

Im Gebiet zwischen Sauerlandlinie (A 45), Rheinlanddamm (B 1) und Wittener Straße befinden sich Bergsenkungsgefahrenbereiche.
Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse läßt sich auch das Vorhandensein von widerrechtlichem Abbau Dritter oder aber "Uraltbergbau" nicht mit letzter Sicherheit ausschließen. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Es wird daher empfohlen, in dem mit ×××× gekennzeichneten Bereich rechtzeitig vor Baubeginn beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen, 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen, um mit dem Bergwerkseigentümer evtl. erforderliche Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Im Planbereich nähern sich die kohleführenden Schichten der Tagesoberfläche bis auf eine seigere Entfernung von ca. 30 m. Vor diesem Hintergrund und wegen nachgewiesener Grubengasvorkommen westlich des Plangebietes (Bereich Oyerhoffstraße) kann nicht ausgeschlossen werden, daß Methangas an die Erdoberfläche gelangt und dort frei austritt. Zum Nachweis der Gasfreiheit des Untergrundes unter geplanten Gebäuden sind im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren durch ein Sachverständigenbüro Bodenluftmessungen durchzuführen. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen können evtl. Maßnahmen zur schadlosen Gasableitung erforder lich werden .

(2) Bodendenkmale

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 99, Fax-Nr.: 0231/50 – 2 67 30 und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/ 93 75 – 0, 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).

(3) Baumschutzsatzung

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.

(4) Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

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.
In Baugenehmigungen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gem. § 8 a BNatSchG hinzuweisen.

(5) Entsorgung von Niederschlagswasser (Landeswassergesetz NW § 51 a)

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 17.12.1996 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.
Die Entwässerung des Oberflächenwassers des Sondergebietes ist über den in der Brennaborstraße geplanten Straßenkanal vorgesehen, so daß auch diesbezüglich dem § 51 a LWG Rechnung getragen wird. Für den Anschluß bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Unabhängig von der dargestellten Entwässerungskonzeption bleibt es dem 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. Dies setzt allerdings den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrogeologisches Gutachten voraus. Ferner bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Gewerbebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

(6) Ansprüche für eine Kostenerstattung nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für passive Schallschutzmaßnahmen und für die Entschädigung von Wohngrundstücken

Es besteht kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster). Für den Fall, daß dennoch Ansprüche auf passive Schallschutzmanahmen bestehen sollten, können betroffene Grundstückseigentümer ihren Anspruch zum gegebenen Zeitpunkt beim Tiefbauamt der Stadt Dortmund geltend machen.

Blatt 2

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes LU158 und bildet mit dem Blatt 1 ~~/den Blättern~~ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 11.10.2000

Stadtrat

1. Ausfertigung Satzungsfassung