1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN LÜ 174 • IM WEISSEN FELD

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)

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 Ⓐ 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.

(2) Die Deutsche Bahn AG hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Alle geplanten Vorhaben im Schutzstreifen, einschließlich Anpflanzungsmaßnahmen, sind rechtzeitig mit der Deutschen Bahn 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.

(3) Die Ruhrgas AG Essen hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓒ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(4) **Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.**

(5) [illegible] hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓔ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

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

In den mit der Ziffer ② gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu,- Um,- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs durch die A 40 (B 1) und die im Bau befindliche Verlängerung der Brennaborstraße 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 "Landschaftsbezogene Grünzüge"

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. Fuß- und Radwegeverbindungen sind ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke anzulegen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

④ Ökologischer Ausgleich "Quartiersbezogene Grünzüge"

Die mit der Ziffer ④ gekennzeichneten Flächen sind extensiv mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und artenreichen Wildkräuterwiesen zu gestalten. Die Ausbildung von temporär vernässten Mulden ist zulässig. Fuß- und Radwegeverbindungen sind ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke anzulegen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Das genauere Gestaltungskonzept ist dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 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 Ⓐ bezeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die von der Stadt Dortmund realisiert und vom direkten Eingriffsverursacher nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen refinanziert werden soll, wird den mit ⑬ 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) Stellplatzbegrünung

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 Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Grundstücksbegrünung

Je 500 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:

Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Begrünung der Gebäudevorzonen

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehwege/Grundstückszufahrten) zu 100 % mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Gehölze und Stauden) zu begrünen. Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen. Die Integration von Fahrradständern und Werbeanlagen ist zulässig.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Pflanzempfehlungen sind dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken oder freiwachsende Gehölzpflanzungen aus vorrangig heimischen, standortgerechten Arten zu verwenden. Bei der Verwendung von Zäunen sind diese zu 100 % mit geeigneten Gehölzen (Sträuchern, Kletterpflanzen) zu begrünen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Pflanzempfehlungen sind dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Teil III: 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 XXXX 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 Plangebiets (Bereich Overhoffstraße) kann nicht ausgeschlossen werden, daß Methangas an die Oberfläche gelangt und dort frei austritt. Nach der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Planbereich in den Zonen 2 und 3 (Austritte hinreichend oder sehr wahrscheinlich). Im Rahmen nachfolgender Baurechtlicher Verfahren werden aus Vorsorgegründen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Methangas (z. B. Gasflächendränagen unterhalb der Gebäude) gefordert.

(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 92, Fax-Nr.: 0231/50 - 2 67 30) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, 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)

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 der Sondergebiete ist über die in der Brennaborstraße und den nachgeordneten Erschließungsstichstraßen geplanten Straßenkanäle vorgesehen, so daß auch diesbezüglich dem § 51 a LWG Rechnung getragen wird.

(6) Anlagen der Außenwerbung

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 und A 45 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

(7) Dem Bebauungsplan Lü 174 ist ein Grünordnungsplan beigefügt. Hierin sind detaillierte Angaben zur Gestaltung der Freiräume und Ergänzungen zu bereits in o. g. Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) getroffenen Festsetzungen enthalten.

[redacted]

Blatt 2

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Lü 174 und bildet mit dem Blatt 1 ~~Man Blättern~~ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 18.6.1999

Stadtrat

Satzungsfassung
1. Ausfertigung