1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

In den mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 **Ausschluß von Nutzungsarten (in Mischgebieten)**
(§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Mischgebieten (MI) ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" ist nicht zulässig.

§ 3 **Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen**
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in den mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, sondern nur in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen.

§ 4 **Überschreitung von Baugrenzen**
(n. § 23 Abs. 3 Satz BauNVO)

In dem mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Baugebiet dürfen die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

§ 5 **Bauliche Anlagen und Nebenanlagen**
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Baugebieten, auf den mit dem Raster ⁞⁞⁞⁞ bezeichneten Teilflächen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Schallschutz**

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

In den mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Husener Straße, der Wickeder Straße, der Straße Lohheide sowie des Schienenverkehrs der DB-Strecke Dortmund - Kurl - Kamen - Hamm für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

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. 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.

3. **Sicherung von Flächen**

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

- Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
- Der Lippeverband hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
- Die jeweils benachbarten Anlieger haben das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓒ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

§ 8 **Entwässerung von Neubaugebieten Leitungsrechte zur Beseitigung von Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten Flächen sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken anzulegen, freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind zugunsten der jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie der Stadt Dortmund mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

4. § 9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Die mit der Ziffer ◇8◇ gekennzeichneten Flächen sind als Auelandschaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Extensivwiesen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund zu entwickeln. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Wiese mit Krautsäumen und mit vereinzelten Gehölzinseln, bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern, anzulegen gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Auf der mit der Ziffer ◇10◇ gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten.

5. § 10 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

Auf den mit der Ziffer ◇11◇ gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Ausführungensgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund anzupflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. § 11 **Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

In den mit der Ziffer ◇12◇ gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen durch Pflanzflächem so zu gliedern, daß für je 5 Stellplätze eine Pflanzfläche angelegt wird.

Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) pro 5 Stellplätze zu erfolgen. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Stauden vollständig dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)**

§ 12 **Dächer**

In den mit der Ziffer ◇13◇ bezeichneten Baugebieten sind die Dächer mit Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Metall zu decken.

Für die Farbregelung der Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne von zeltgrau bis tiefschwarz zulässig.

§ 13 **Fassaden**

In den mit der Ziffer ◇14◇ gekennzeichneten Baugebieten ist Putz zu verwenden. Für den Anstrich sind helle Farbtöne von weiß bis lichtgrau zulässig.

§ 14 **Einfriedungen**

In den Vorgartenbereichen sind als Einfriedung zu den Nachbargrundstücken nur Schnitthecken und Holzzäune zulässig.

§ 15 **Private Stellplätze, Fuß- und Wirtschaftswege, Grundstückszufahrten**

In den mit der Ziffer ◇15◇ gekennzeichneten Baugebieten sind Grundstückszufahrten, Fußwege, Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Hinweise

A. Bezogen auf den gesamten Planbereich

- **Denkmalschutz**

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 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).
Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u. U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

- **Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

- **Erdarbeiten, Bodenbewegungen**

(1) Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW; Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

(2) Im Bereich zukünftiger privater oder öffentlicher Kinderspielbereiche ist sauberes Bodenmaterial i. S. des Erlasses "Metalle auf Kinderspielplätzen (MAGS 1990) zu verwenden. Das einzubringende Material hat den Richtwert I sowie eine Benzo(a)pyrenkonzenration von 0,5mg/kg zu unterschreiten. Sandkästen sind mit einer Grabsperre (Pflasterung o. ä.) zu versehen.

(3) Beim Auftreten von kontaminierten Böden wird dringend angeraten, die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: August 1994" kann über das BWI-Bau, Postfach 10 15 54, in 40006 Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

- **Beseitigung von Niederschlagswasser**

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.

In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Es erfolgt noch eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren

B. Bezogen auf einzelne Flächen

(1) **Bodenkontaminationen**

- Der mit dem Symbol ◇A◇ gekennzeichnete Bereich der ehem. Tankstelle Ecke Husener Straße/ Wickeder Straße weist z. T. deutliche Verunreinigungen mit Schwermetallen und PAK auf. Das Umweltamt behält sich vor, im Zuge des Bauantragsverfahrens für die Folgenutzung in Abhängigkeit von der Detailplanung weitere Untersuchungsschritte bzw. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu fordern.
- In den mit dem Symbol ◇B◇ gekennzeichneten Flächen ist die oberflächennahe Mutterbodenschicht (0 - 0,2 m) lt. einer Bodenmischprobe deutlich mit Zink und Cadmium kontaminiert. Auch darunter wurden noch deutliche Zinkbelastungen festgestellt. Bedingt durch die hier vorgesehene empfindliche Nutzung sind für die Flächen neben den unter 1. genannten allgemeinen Hinweisen folgende flächenbezogene Hinweise zu beachten:
  - Zukünftige, nicht versiegelte bzw. überbaute Freiflächen bis zu einer Entfernung von 10 m von der Kennzeichnung sind mit sauberem Bodenmaterial in einer Stärke von mind. 0,5 m abzudecken oder gegen dieses auszutauschen.
  - Bei Nutzpflanzenanbau ist der o. g. Bodenauftrag bzw. -austausch der jeweiligen Wurzeltiefe anzupassen.
- Der mit dem Symbol ◇C◇ gekennzeichnete verfüllte Bombentrichter ist deutlich mit Schwermetallen belastet. Das Umweltamt behält sich vor, im Zuge des Bauantragsverfahrens für die Folgenutzung (Strukturkonzept: Kindergarten) weitergehende Untersuchungen bzw. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu fordern.
- In dem mit dem Symbol ▨ gekennzeichneten Bereich des historischen Mäanderbereiches der Körne sind bei Bauarbeiten bezogen auf die nachgewiesenen Kohlendioxidanreicherungen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen.

(2) **Gestaltungssatzung vom 27.07.1984**

In denen mit dem Symbol ◇D◇ gekennzeichneten Baugebieten der ehemaligen Bergarbeitersiedlung Dortmund-Husen gilt die Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen der Bergarbeitersiedlung beidseitig der Wickeder Straße und nördlich der Straße Lohheide in Dortmund-Husen vom 27.07.1984.

Stand: 30.06.1994

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 Stand Aug. 1996 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 07. Okt. 1996
Stadt Vermessungsdirektor
Leiter des Katasteramtes
Stadt Dortmund 3501 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622, BGBl. III 213 - 18) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die vom Rat der Stadt am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.
Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf die Dauer von zwei Wochen vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.
Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 10.10.1996 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 25.10.96
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Stadt Dortmund 4073

Der Satzungsbeschluß ist nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 93 vom 24.10.97 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund, den 28.10.97
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GV NW 1981, S. 224) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan mit dem Beschluß des Rates vom 10.10.1996 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 24.02.97
Oberstadtdirektor

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes und bildet mit dem Blatt 1 /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit.
Dortmund, den 31.10.1996
Stadtrat

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GV NW 1981, S. 224) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan mit dem Beschluß des Rates vom übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den
Oberstadtdirektor

Dieses Blatt Nr. der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus Blättern bestehenden Bebauungsplanes und bildet mit dem Blatt /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit.
Dortmund, den
Stadtrat

Bebauungsplan Scha 114
Blatt 2