1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

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

◇1 In den mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs folgender Straßenabschnitte:

1. Derner Straße/östlich Im Karrenberg
2. Derner Straße/westlich Im Karrenberg
3. Grüggelsort/nördlich Derner Straße

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. 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.

§ 2 **Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW**

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

◇2 In den mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Baugebieten sind für die Doppelhäuser sowie deren Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Materialien und Farbgebung möglich:

- Es sind Holz und Putz zu verwenden
- Für den Anstrich von Putzfassaden (1 Doppelhaus mit einheitlicher Farbgebung) sind weiße bis gelbliche Farbtöne zulässig.

Dacheindeckungen

◇3 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer mit rotbraunen bis roten Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Dachgauben

◇4 In den mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Baugebieten sind bei Ausbau des Dachgeschosses nur Flach- oder Schleppdachgauben erlaubt. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 2/3 der Hausbreite überschreiten.

◇5 In den mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Baugebieten sind keine Dachgauben erlaubt.

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

◇6 Die mit der Ziffer ◇6 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Roterle, Hainbuche) als Schutzpflanzung anzulegen und mit Waldmänteln, -säumen, -wegen sowie Sichtschneisen auszugestalten.
Die Bepflanzung ist als Wald fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇7 Die mit der Ziffer ◇7 gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen.

◇8 Die mit der Ziffer ◇8 gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Krautsäumen und mit vereinzelten Laubgehölzgruppen sowie freiwachsenden Hecken (unter Freihaltung der Belastungsflächen) gemäß den Ausführungsgrundsätzen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund zu entwikkeln. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Hekkenbestand ist zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen.

§ 4 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) 21 BauGB**

Ⓐ Die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belasten.

Ⓑ Die mit dem Buchstaben Ⓑ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH zu belasten.

Hinweise

Bezogen auf den gesamten Bebauungsplan-Bereich

- **Bodeneingriffe und Bodendenkmäler**

  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.-Nr.0231/50-24292, Fax-Nr. 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/2466) 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.

- **Erdarbeiten, Bodenbewegungen**

  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.

- **Beseitigung von Niederschlagswasser**

  Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 125 ist 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.

  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 wurde eine gutachterliche hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, daß keine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück/auf eigenen Grundstücken möglich ist.

  Es erfolgt noch eine Prüfung im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

- **Baumschutz**

  Soweit 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.

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 März 1998 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den 25.1.99 Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt Leiter des Katasteramtes	Der Rat der Stadt hat am 19.02.1999 nach § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dortmund, den 04.03. Oberbürgermeister Ratsmitglied	Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 24 vom 11.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha 125 in Kraft getreten. Dortmund, den 16.06.99 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 Scha 125 mit dem Beschluß des Rates vom 18.02.1999 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. Dortmund, den 16.06.99 Stadtdirektor	Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Scha 125 und bildet mit dem Blatt 1 /den Blättern der Erstausfertigung eine Einheit. Dortmund, den 24.02.1999 Stadtrat	

Stadt Dortmund
Bebauungsplan
Scha 125
Feldhaus Kamp