Textliche Festsetzungen

Teil I

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Gliederung der Mischgebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

◇1 (1) In den mit der Ziffer ◇1 bezeichneten Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

(2) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO außerhalb der nach Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

◇2 In den mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung und Abgasbelastung des Kfz-Verkehrs durch die Bundesstraße 1, die Straße 'Auf dem Hohwart' und die Straße 'Am Gottesacker' sowie den Schullärm der vorhandenen Europaschule westlich der Straße 'Am Gottesacker' 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 24.09.90 (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 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 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen

◇3 Das im Bereich des Verkehrsknotens anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist mittels Regenwasserkanal in Richtung der mit der Ziffer ◇3 festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser im südlichen „Schürener Feld" abzuleiten, dort in einem Regenklärbecken zu klären, in ein nachgeschaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten und mittels eines naturnah ausgebauten Abflussgrabens mit max. 5 l/sec. gedrosselt in die Vorflut „Büter" einzuleiten. Hinsichtlich der landschaftsgerechten Ausgestaltung und Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sowie hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauphase sind die Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag maßgeblich.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB/§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes

◇4 (1) Die mit der Ziffer ◇4 gekennzeichnete öffentliche Park & Ride – Anlage und die Stellplatzanlage westlich der Straße „Am Gottesacker" sind auf den Stellplatzflächen mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

◇5 (2) Die mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten, geplanten Wanderwege und der geplante Wirtschaftsweg zum Regenrückhaltebecken sind mittels wassergebundener Wegedecke zu befestigen.

◇6 (3) In dem mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Mischgebiet sind sämtliche geplanten, privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie z.B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

◇7 (1) Innerhalb der mit der Ziffer ◇7 festgesetzten Fläche für den örtlichen Schienenverkehr / Stadtbahn sind die folgenden eingriffsvermeidenden Maßnahmen zu treffen, um den Alleebaumbestand im Mittelstreifen der B 1 im Zuge der Verlegung eines neuen Gleises zwischen den Baumreihen im Sinne der Standsicherheit und Baumvitalität dauerhaft schützen und erhalten zu können:
1.) Die Oberkante der Trasse zwischen den Linden an der B1 muss 30 cm über dem vorhandenen Bodenniveau liegen, d.h. der Unterbau darf bis maximal 30 cm in das vorhandene Niveau eingreifen. Darüber hinaus kann die Drainage mittig zwischen den Bäumen tiefer unter dem vorhandenen Niveau verlegt werden.
2.) Die daraus resultierenden seitlichen Höhenunterschiede zu den Fahrbahndecken sind durch ein entsprechendes Anböschen mittels Erdandeckung auszugleichen.
3.) Bei der Bauausführung ist im Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m) in Handschachtung zu arbeiten. Auftretende Fein- und Schwachwurzeln sind glatt abzuschneiden und mit Wundverschlussmittel zu belegen. Grob- und Starkwurzeln sind zu erhalten. Sie sind mit Sand abzudecken, auf den die Schotterung aufgebracht werden kann.
4.) Im Kronenbereich der Bäume ist lediglich das Lichtraumprofil freizuschneiden. Dabei ist darauf zu achten, dass fachgerecht geschnitten wird, d.h. das jeweils auf einen untergeordneten Ast abgeleitet wird.
5.) Die Masten sind möglichst so zu stellen, dass sie Rücksicht auf die Stämme, Kronen und den Wurzelbereich nehmen können.
6.) Der Baubeginn ist dem Umweltamt frühzeitig mitzuteilen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Baumschutzbelange durch die Bauleitung verantwortlich sicherzustellen.

◇8 (2) Das mit der Ziffer ◇8 gekennzeichnete Weidengehölz westlich der Materialprüfungsanstalt im Umfeld einer offenen Wasserfläche ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

◇9 (3) Das mit der Ziffer ◇9 gekennzeichnete Nassgrünland im Flächendreieck zwischen „Büter" und „Schnaukskuhle" ist zu schützen und fachgerecht durch zyklische Mahd zu pflegen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Eindämmung der Herkulesstaudenflur zu ergreifen. Innerhalb der Fläche sind gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Anlage von Stillgewässern und das Pflanzen von Kopfbäumen als ökologische Aufwertungsmaßnahme durchzuführen.

(4) Hinsichtlich der vorgenannten Festsetzungen ◇7 bis ◇9 zu den ökologischen Ausgleichsflächen sind die Darlegungen der Begründung zum Bebauungsplan sowie des landschaftspflegerischen Fachbeitrages maßgeblich. Es sind grundsätzlich standortgerechte, heimische und somit sortenfreie Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste des Fachbeitrages zu verwenden. Zudem gilt für die zu realisierenden Maßnahmen, dass die diesbezüglichen Flächen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

§ 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A) zu den Eingriffsflächen (E), in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

◇10 (1) Innerhalb der mit der Ziffer ◇10 festgesetzten Ausgleichsflächen sind Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchzuführen. Ca. 50-75 % der Flächen sind zugunsten einer extensiven Grünlandfläche mit den Sukzessionszielen - Hochstaudenflur – und/oder - Saumvegetation - zu entwickeln. Eine Mahd im vier- bis fünfjährigen Zyklus hat zu erfolgen, um den Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Das Mähgut ist zugunsten der Standortabmagerung abzufahren. Hinsichtlich der Realisierung der Gehölzpflanzungen sind die Aussagen im Fachbeitrag maßgeblich.

◇11 (2) Auf der mit der Ziffer ◇11 gekennzeichneten Fläche ist gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag ackerbauliche Nutzfläche als Bestandteil des Ausgleichsflächenkonzeptes zu sichern. Die ackerbauliche Nutzung hat den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu entsprechen, so dass sie im Plangebiet die Rolle einer Sekundärnutzung einnimmt. Die Bewirtschaftungsmaßstäbe sind in vertraglicher Form mit dem Umweltamt zu regeln. Die Flächen fließen in den kommunalen Ausgleichsflächenpool, dargestellt durch (Apool), ein.

◇12 (3) Die mit der Ziffer ◇12 gekennzeichnete Fläche wird gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Zuge der Realisierung des Verkehrsknotens nicht für diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt, wird aber Flächenbestandteil des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes "Schürener Feld" und fließt daher in den kommunalen Ausgleichsflächenpool, dargestellt durch (Apool), ein. Auf diesen Flächen können künftige, vorhabenbedingte Eingriffe im Kontext des Ausgleichsflächenkonzeptes „Schürener Feld" realisiert werden.

(4) Die im Bebauungsplan mit (A1) bis (A3) gekennzeichneten Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden den mit (E1) bis (E3) bezeichneten Eingriffsbereichen verursacherbezogen zugeordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (Apool) wird dem kommunalen Ausgleichsflächenpool als Vorhaltefläche zur Kompensation geplanter und künftiger Eingriffe im Stadtbezirk zugeführt.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Stellplatzbegrünung der Park & Ride - Anlage

◇13 Auf der mit der Ziffer ◇13 festgesetzten Park & Ride – Anlage sind stellplatzbegleitende und –säumende Baumpflanzungen (Platanen) gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchzuführen und pflanztechnisch zu sichern. Das Baumpflanzkonzept sieht eine sowohl gliedernde, wie auch im Rahmen eingrünende Pflanzung vor, wobei die Baumscheiben gemäß Fachbetrag dauerhaft zu begrünen sind.

(2) Baumpflanzgebote

Im Sinne von Pflanzgeboten sind zugunsten von Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie aus Gründen der Stadtbildpflege die folgenden Baumpflanzungen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan und gemäß Erläuterung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzunehmen:

◇14 Entlang der mit der Ziffer ◇14 gekennzeichneten, geplanten Verkehrsflächen nördlich des Verkehrsknotens sind fahrbahnbegleitend Winter-Linden zu pflanzen.

◇15 Innerhalb des mit der Ziffer ◇15 gekennzeichneten, südwestlichen Bereiches der Straße „Am Gottesacker" sind fünf - und nördlich davon weitere zwei Berg-Ahorne zu pflanzen.

◇16 Innerhalb der mit der Ziffer ◇16 gekennzeichneten Bestandslücken des geschützten Landschaftsbestandteiles Nr. 88 sind die ersatzweise notwendigen Silber-Linden zu pflanzen.

◇17 Entlang der mit der Ziffer ◇17 gekennzeichneten Verkehrsfläche nördlich des Verkehrsknotens sind im westlichen Verlauf der Platanen-Baumreihe vier Platanen zu pflanzen.

◇18 Innerhalb des mit der Ziffer ◇18 gekennzeichneten Mittelstreifens der B 1 im Bereich der Ausbauplanung für die Stadtbahn und der rückzubauenden Stadtbahnhaltestelle sind innerhalb von Bestandslücken Holländische-Linden nachzupflanzen.

◇19 Innerhalb des mit der Ziffer ◇19 gekennzeichneten Bereiches südlich des Verkehrsknotens sind fahrbahnbegleitend in einem Seitenabstand von ca. 10 m und in einem Stammabstand von ca. 30 m hochstämmige, kleinkronige Baumarten oder Arten mit Säulenhabitus zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Richtung „Ardey" gemäß Erläuterung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu pflanzen.

(3) Verkehrsgrünflächen

In den Verkehrsgrünflächen südlich der B 1 sind zum Schutz der Sichtbeziehungen flächige Gehölzpflanzungen unzulässig. Diese Flächen sind mit Landschaftsrasen unter Verwendung eines hohen Krautanteils einzusäen und zweimal im Jahr zu mähen, wobei die Mahd abzufahren ist. Um den ökologischen Wert dieser Flächen zu erhöhen, sind die Flächen durch Verwendung geeigneten Bodenmaterials gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag abzumagern. Lediglich figurative Baumgruppen gemäß Darstellung im Bebauungsplan sind statthaft. Zu verwenden sind hochstämmige, kleinkronige Baumarten oder Arten mit Säulenhabitus zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Richtung „Ardey".

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsgrünflächen sowie der Lärmschutzwall nördlich der B 1 sind mittels verkehrsbegleitender Standardbegrünungen in Form von Gehölzanpflanzungen unter Herstellung von Landschaftsrasen durchzuführen.

(4) Hinsichtlich der vorgenannten Festsetzungen mit den Ziffern ◇10, ◇12 bis ◇19 zu den Grüngestaltungsmaßnahmen sind die Darstellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages maßgeblich. Soweit nicht anders lautend formuliert, sind grundsätzlich standortgerechte, heimische und somit sortenfreie Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste des Fachbeitrages zu verwenden. Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Raseneinsaat dauerhaft zu begrünen. Zudem gilt für die zu realisierenden Maßnahmen, dass die diesbezüglichen Flächen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Da auch Maßnahmen zur Schaffung von Verkehrsgrünflächen und zur Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen eine Wertanrechnung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfahren, haben sich diese maßnahmenbezogen (z.B. hinsichtlich der Pflanzqualitäten) mindestens an die Ausführungen der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund zu orientieren. Die Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung unterliegen dagegen deren Anforderungen.

Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(5) Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzel- und Alleebäume sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u.a. im Kronentraufbereich zu ergreifen.

◇20 (6) Die im Bebauungsplan mit der Ziffer ◇20 gekennzeichneten Fließgewässer „Büter", „Schnaukskuhle" und „Rütligraben" sind gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gewässer und ihrer Ufer zu ergreifen.

§ 8 Aufnahme von Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 LG NW)

Die im Landschaftsplan Dortmund-Mitte festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteile Nr. 88 - Winter-Linden - Allee und Nr. 89 - Winter-Linden - Karree – werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Geh- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) (1) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(B) (2) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

Teil II

Hinweise für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes

(1) Bergbauliche Einwirkungen/Bergschadensicherungsmaßnahmen (südlich der Bundesstraße 1 (B 1))

Der Bereich des Bebauungsplanes Ap 2022 – ist in den Unterlagen des Landesoberbergamtes nicht als Bergaufsicht gekennzeichnet. Allerdings liegt das Plangebiet zum Teil über den auf Steinkohle verliehenen Begwerksfeldern „Vorwärts", „Freie Vogel und Unverhofft", Freie Vogel und Unverhofft Absplss", „Ver. Schürbank und Charlottenburg" sowie über den auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Vertrauen" und „Gute Aussicht". Eigentümerin dieser auf Steinkohle verliehener Bergwerksfelder ist mit Ausnahme des Feldes „Vorwärts" die Ruhrkohle AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne. Das Bergwerksfeld „Vorwärts" steht im Eigentum der EBV AG mit Sitz in 52134 Herzogenrath, Roermonder Straße 63, sowie weiterer 133 Teileigentümer.

Im Plangebiet befindet sich ein Flöz, das als vorläufiger Gefährdungsbereich in den Bebauungsplan übernommen und als Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet worden ist. Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Bergwerkseigentümer zwecks ggf. notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen abzusprechen.

Beim Landesoberbergamt in Dortmund, Goebenstraße 25, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit den Bergwerkseigentümern sind evtl. notwendig werdende Bergschädensicherungen abzusprechen."

(2) Hinweis zu § 51 a LWG NW (westlich der Straße „Am Gottesacker")

Niederschlagswasser von Grundstücken in dem Mischgebiet (MI) westlich der Straße „Am Gottesacker", die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land NW (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 § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

(3) 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.

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 21.12.81, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.86, 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.

Teil III

Hinweise für das gesamte Bebauungsplangebiet

(1) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, daß Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(2) Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten 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 (GV NW 194) - in Verbindung mit § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Behörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 50 24292, Fax.: 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax.: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

(5) Baudenkmäler

Bei der gesamten Anlage des Hauptfriedhofes „Am Gottesacker" handelt es sich um ein Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz. Nach § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NW sind bauliche Veränderungen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern erlaubnispflichtig, um nachteilige Veränderungen des Erscheinungsbildes zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, vor baulichen Veränderungen eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, Katharinenstr. 9, F 50-24292 vorzunehmen.

(6) Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand in den Bereichen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(7) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Umweltverträglichkeitsgutachten

Dem Bebauungsplan sind ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung, eine Umweltverträglichkeitsstudie zum Verkehrsknoten sowie eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Ausbau der Stadtbahn in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen. Die Gutachten können im Planungsamt eingesehen werden.

(8) Ausführungsgrundsätze für die grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen zur Grüngestaltung und zugunsten von Ausgleich und Ersatz die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung oder hinsichtlich des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung. Die Vorschriften der DIN 18 916, 18 920, 18 320, der RAS-LG 4 und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

(9) Zeitliche Bindung für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im unmittelbaren Trassenbereich liegen, sind bei Beginn des Straßenausbaus herzustellen. Die Maßnahmen in unmittelbarer Trassennähe sind spätestens in der vegetationsfreien Zeit, die der Inbetriebnahme des Knotens folgt, durchzuführen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist der Bezirksregierung vorzulegen.

(10) Methanausgasungen

Das Vorhaben liegt in der Zone 1 der „Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". Die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.



Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Ap 202 und bildet mit dem Blatt 1 ~~/den Blättern~~ der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 14.02.01

Stadtrat [Unterschrift]

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 – § 11 Bau NVO)

- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GI – ~~Industriegebiet~~
- SO – Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a Bau NVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) – § 19 Bau NVO
- (1,0) – Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- (0,8) – Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO
- (1,6) – Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- (2,6) – Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 Bau NVO
- 3,0 – Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO
- 4,0 – Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 Bau NVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – ~~Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse~~
- III–V – Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH – Höchstgenze der Firsthöhe*
- TH – Höchstgenze der Traufhöhe. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.*
- OK – Maximale Höhe baulicher Anlagen*. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)
- (OK) – Zwingende Höhe baulicher Anlagen*. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§ 18 Bau NVO, § 2 Bau ONW)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude ~~und Einrichtungen~~
- ~~Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen~~

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Priv. – Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- WW – Wirtschaftsweg
- F – Fußweg
- R – ~~Radweg~~
- F+R – Fuß- und Radweg
- P – Parkfläche (öffentlich)
- P – Parkfläche (privat)
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang
- Stadtbahn auf besonderem Gleiskörper

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk / Stadtbahn - Unterwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall
- Niederschlagswasser

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
- anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. – Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Garten
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz: A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene); ~~B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder~~; C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W – Wanderweg
- R+W – Rad- und Wanderweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Sonstige Festsetzungen

- (A) – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (A) – wie vor (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga – Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa – Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GGa – Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GTGa – Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GMü – Gem. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- GKSp – Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile
- Zugehörigkeitsziffer für Gemeinschaftseinrichtungen
- Zugehörigkeitsziffer zu gleichgekennzeichneten Baugebieten
- Textliche Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- (A) – Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

- DF – Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD – Flachdach
- ⟷ – Firstrichtung
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- MD – Mansarddach
- PD – Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe)
- z.B. 38° = Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, Flächen unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes ((LB) Geschützter Landschaftsbestandteil)
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- Hinweis
- E – Erhaltenswerte Bausubstanz
- San – Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung der Stellplätze
- Vorschlag für eine Baumpflanzung
- V – Verkehrsgrün

STADT DORTMUND
Bebauungsplan Ap 202
in 2 Blättern (Blatt 2)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.08.2000

Maßstab 1:1 000

1. Ausfertigung