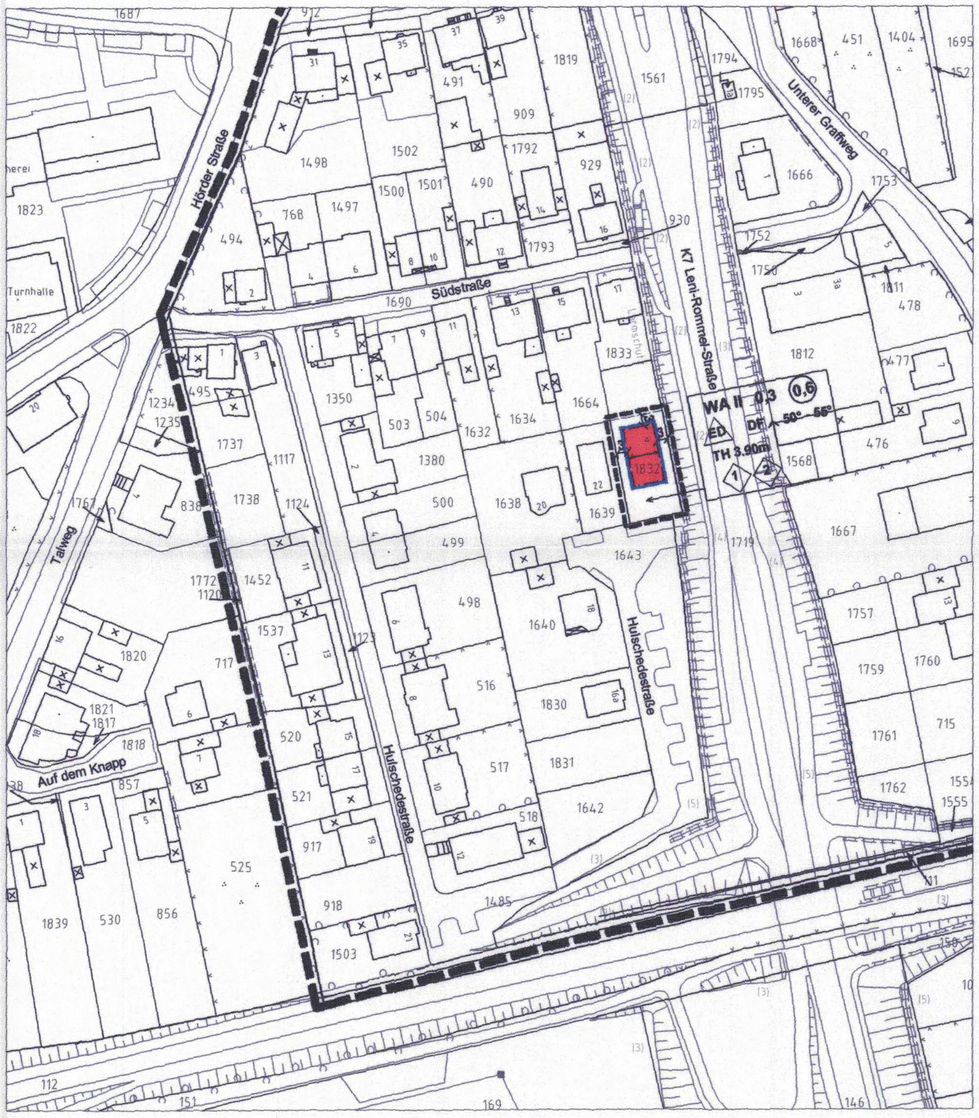
# Bebauungsplan Br 150 - Graffweg - Änderung Nr.3




**Teil I**

**Textliche Festsetzungen**

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

(1) Im gesamten Änderungsbereich gekennzeichnet mit der Ziffer (1) sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs durch die Lent-Rommel-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 dB(A) |
|---|---|---|
| 1. | Schlafräume nachts | |
| 1.1 | in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten | 30 |
| 1.2 | in allen übrigen Gebieten | 35 |
| 2. | Wohnräume tagsüber | |
| 2.1 | in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten | 35 |
| 2.2 | in allen übrigen Gebieten | 40 |
| 3. | Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | |
| 3.1 | Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | 40 |
| 3.2 | Büros für mehrere Personen | 45 |
| 3.2 | Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden | 50 |

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.

§ 2 **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. 25 a 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**

(2) (1) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Wohngebiet sind sämtliche 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.

**Teil II**

**Hinweise für den gesamten Änderungsbereich**

(1) **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.: 0231 / 50 - 2 42 92, Fax.: 0231 / 50 - 2 67 30) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93 75-0, Fax.: 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).

**Festlegung der natürlichen Geländehöhen**

Vor Realisierung der Baumaßnahmen sind die natürlichen Geländehöhen als Bezugspunkte für die Einhaltung der maximalen Traufhöhen einzumessen.

(2) **Bodenaushub**

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

(3) **Erdarbeiten/Bodenbewegungen**

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde 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.

(4) **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 Boden - verdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(5) **Entwässerung**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben im Änderungsbereich ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der „Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen, ob das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden muss, sondern durch geeignete technische Maßnahmen auf den Grundstücken verbleiben kann.

Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I, S. 1529), für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde zuständig ist.

(6) **Private Stellplätze**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Januar 2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Dortmund, den 02.02.2006

Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 15.06.05 nach § 13 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Br 150 – Graffweg - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 3) und die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 13.02.2006

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 150 - Graffweg - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.10.05 bis 10.11.05 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 06.02.2006

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16.02.05 nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung diese vereinfachte Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 150 – Graffweg - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 18.02.2006

Oberbürgermeister Ratsmitglied

*Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung* vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 150 – Graffweg - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 08.03.2006

Oberbürgermeister

*Der Satzungsbeschluss ist nach* § 10 Abs. 3 *BauGB in den* „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 12 vom 24.3.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 150 – Graffweg - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 24.03.2006

Abteilungsleiter

## 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 bis 11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

TH Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche
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.

### Bauweise, Baulinien - Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

### Sonstige Festsetzungen

Grenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches

(1) Textliche Festsetzungen

### 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 07.12.1999 (GV NW S. 622))

DF alle Dachformen, außer Flachdach

Firstrichtung

∧ 50° - 55° = Dachneigung
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

Stadt Planungsamt Dortmund

## Bebauungsplan Br 150
## Änderung Nr. 3

in einem Blatt

M. 1 : 1000

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 03.05.2005

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01. 1990

Abt.: 61/5