Bebauungsplan Hö 234 -Am Schallacker- Änderung Nr. 1

1. Ausfertigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 und Abs.7 BauNVO)

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) *nicht* Bestandteil dieses 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 Lärmbelastung des Schienenverkehrs für die Gebäude *bauliche und sonstige* Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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 des nordrhein-* Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend *DIN 4109 - Schallschutz im* Hochbau - vom 24.09.1980 (MBl. NW S. 1448) ist im *Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens* als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 51 BauO tNW)

(3) In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebiet ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich dürfen Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 51 a Landeswassergesetz i und § 1 Landesboden-schutzgesetz)

Bepflanzung der Stellplatzanlage

(4) Die mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen, sind durch Pflanzflächen wie im Plan festgesetzt zu gliedern. Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbaum (Baum I. Ordnung wie Sophora japonica, Fraximus oxycarpa 'Raywood', Robinia pseudoacacia 'Semperfloren') mit einem Stammumfang von mind. 18-20cm (in 1,0 m Höhe über dem Erdreich gemessen) zu erfolgen. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung des Baumbestandes

(5) Die mit der Ziffer (5) gekennzeichneten und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Rosskastanien sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist innerhalb der Traufen zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Reduzierung des Versiegelungsgrades

(6) In der mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen sind sämtliche Stellplätze mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Begrünung der Garagendächer

Die Flach- und Pultdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Zur dauerhaften Funktionserfüllung ist die Verwendung von Kletterpflanzen an den Garagenwänden unzulässig.

§ 5 *Zuordnung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen* (§9 Abs. *1 Nr. 4 und 22* BauGB)

(7) *Die Allgemeinheit hat das Recht, die mit der Ziffer* (7) gekennzeichneten *Gemeinschaftsstellplatzanlagen* zum Parken von Fahrzeugen zu benutzen.

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

(A) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- Fahr- und *Leitungsrecht* zu belasten.

(B) Die Dortmunder Energie und Wasser (DEW) hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(C) Die Stadt *Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol* (C) gekennzeichneten Flächen zugunsten der *Allgemeinheit* mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zu belasten.

HINWEISE
Bezogen auf den gesamten Änderungsbereich

a) Altlasten

Nach Ergebnis einer Altlastenuntersuchung ist der gesamte Änderungsbereich (mit der Randsignatur XXXX gekennzeichnet) mit gesundheits- und umweltgefährdenden Stoffen in unterschiedlicher Konzentration belastet.

Die dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung der Flächen *macht* folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erneute Beprobung aller Bodenaufpegel mit erhöhten Gehalten *im Bereich zukünftiger* Gebäude, nach Fertigstellung der Gründungssohle. Je nach Höhe der angetroffenen Gehalte sind weitergehende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in Form von Gasdrainagen zur Kontrolle und ggf. erforderlichen Absaugung der unterhalb der Gebäudesohlen befindlichen Luft durchzuführen.

- Unterbindung der o. g. Gefährdungspfade in Bereichen, die *nicht durch Beton*, Pflaster, Asphalt o. ä. versiegelt sind, durch einen Bodenauftrag in einer Mindeststärke von *1 m mit* sauberem, bindigem Material.

- Das einzubringende Bodenmaterial ist zu bepro*ben* und hat den Vorsorgewert der Bundesbodenschutzordnung BBodSchV v. 12.07.1999 einzuhalten.

- In Bereichen mit gärtnerischer Nutzung ist eine Grabsperre unterhalb der aufzubringenden Bodenschicht einzubauen (z. B. Geotextil, -vlies).

- Die Sandkästen sind mit einem festen Unterbau in Form einer Beton- oder *Ziegelsohle* zu versehen.

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in sauberem Bodenmaterial einzubetten.

- *Der* Herkunftsnachweis und die Analysenwerte des sauberen Bodens sind dem Umweltamt (60/3 –4) unaufgefordert vorzulegen. Des weiteren ist ein Nachweis über die vorgenommenen Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen in Form von Zeichnungen und Beschreibungen zu erbringen.

- Die Sanierungsmaßnahmen sind durch ein geeignetes Gutachterbüro zu begleiten.

- Die Verwendung von RC- Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Mit dem Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen /RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z.1.1 (Dortmunder *Einbauwerte*) setzt grundsätzliche in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser- /abfallrechtliche Erlaubnis gemäß WHG und KrW-/AbfG) voraus.

- Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so 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.

b) Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche. Bei Bodeneingriffen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Fund von Bodendenkmalen zu rechnen.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.-Nr. 0231- 50 24292, Fax-Nr. 0231- 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.-Nr. 02761- 9375-0, Fax-Nr.: 02761- 2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.-Nr. 0231- 50 24292, Fax-Nr. 0231- 50 26730) mitzuteilen.
Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund *vorgenommen werden. Die Kosten* hat der Verursacher zu tragen.
Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.Ä.). Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke derselben oder pflanzlichen Lebens.

c) Ausführungssätze

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.

d) Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben 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 § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 *(GV BW 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."

e) Baumschutz

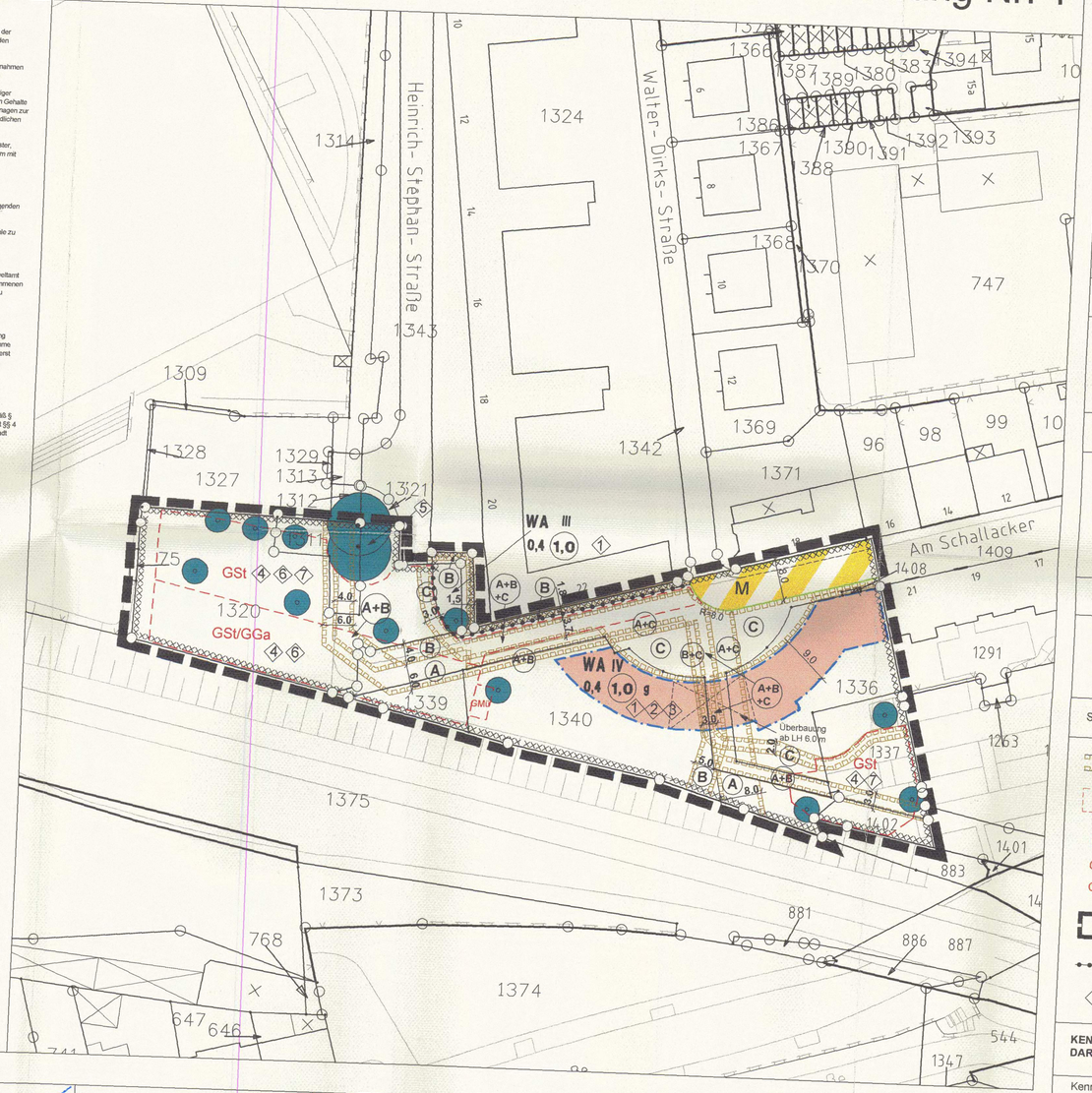
Soweit keine anderen *Regelungen* getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die *Bestimmungen* der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" *in der* jeweils gültigen Fassung.

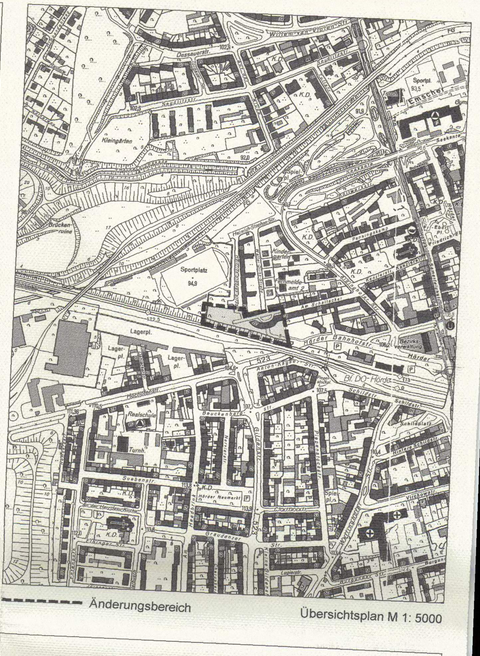
f) Baumschutz

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.

g) Bergbau

Es wird empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, Dortmund, zeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Vor Baubeginn hat sich der Bauherr des weiteren mit dem Bergwerkseigentümer zwecks evtl. notwendig werdender Berschadenssicherungsmaßnahmen in Verbindung zu setzen.





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

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

g — Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Überbauung ab einer *lichten Höhe* von 3,70m über der Verkehrsfläche zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GMü — Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

(1) — Textliche Festsetzung

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Sonstige Darstellungen

sonstige Darstellungen werden gestrichelt

Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Hö 234 - Am Schallacker - Änderung Nr. 1

in einem Blatt

Maßstab 1: 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.12.2002

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Sept. 2003 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 6.12.2003

Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III / FNA 213 - 1) beschlossen den *Bebauungsplan Hö 234 zu ändern* (vereinfachte Änderung Nr. 1).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Ausschuß für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am *nach § 13 i.V. m. § 3* Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der vereinfachten Bebauungsplan - Änderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Bebauungsplan - Änderung hat mit Begründung nach § 13 I.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monates vom bis einschließlich *zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig* bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt *hat am* 10.4.03 *nach* § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeinde - ordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666, SGV NW 2023) diese vereinfachte *Bebauungsplan* - Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 10.12.03

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist *nach* § 10 Abs. 3 BauGB in den " Dortmunder Bekanntmachungen " - Amtsblatt der Stadt - Nr. 18 vom 2.5.03 ortsüblich bekannt - gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des *Bebauungsplans* Hö 234 in Kraft getreten.

Dortmund, den 12.12.03

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 die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Hö 234 mit dem Beschluß des Rates vom 10.4.03 *übereinstimmt* und daß die *Verfahrensvorschriften* gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 10.12.03

Oberbürgermeister