Bebauungsplan InW 103 - Tremonia - Änderungen Nr. 2 und 3

Textliche Festsetzungen und Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

⟨1⟩ In den mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, 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 durch den Kfz-Verkehr der B1, der Kuithanstraße und des Leierweges bzw. den Gewerbelärm der Hoesch Rothe Erde GmbH 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 ein gehalten 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 24.09.1990 (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 Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen (§12 Abs.6 BauNVO)

⟨3⟩ ⟨4⟩ (1)---- Stellplätze und Garagen sind in den mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen zulässig.
(2)---- Stellplätze und Garagen sind in den mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Baugebieten nur innerhalb der vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen zulässig.

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

⟨5⟩ In dem mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Baugebiet dürfen die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

§5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nr.4 und 5 BauO NW

Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen von Grundstücken

⟨6⟩ Die rückwärtige oder seitliche Einfriedung der Grundstücke in den mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Baugebieten, die zur öffentlichen Grünfläche mit Waldbestand orientiert sind, ist mit einer geschnittenen oder freiwachsenden Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

⟨6a⟩ Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in den mit der Ziffer ⟨6a⟩ gekennzeichneten Baugebieten in Form von dicht wachsenden, geschnittenen Laubhecken herzustellen. Zur Sicherheit sind innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig. In den Vorgärten sind als Einfriedungen nur Schnitthecken mit einer Mindesthöhe von 0,8 m erlaubt. In rückwärtigen Gartenbereichen, die an Erschließungsflächen grenzen, beträgt die Mindestheckenhöhe 1,5 m. Längs- und Rückseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen sind in ihrer gesamten Länge mit einer mindestens 1,2 m hohen Laubhecke zu bepflanzen. Im Bereich von Stellplatz- und Garagenzufahrten dürfen Hecken nur eine Maximalhöhe von 0,8 m erreichen, um die Sichtbeziehung zu Verkehrsflächen nicht zu behindern. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen

⟨7⟩ In den mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Baugebieten sowie an den Stellplatzanlagen am Sportplatz und am Leierweg sind die Stellplatzanlagen so zu gliedern, daß je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Es ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum (Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Anpflanzstammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen

⟨8⟩ Die mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken einzufassen. Die Hecken dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht unter- und 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung bei Gemeinschaftsgaragen

⟨9⟩ In den mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind die Dächer von Gemeinschaftsgaragen bei Flachdachausführung flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

⟨10⟩ In den mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind für die Doppel- und Reihenhäuser sowie deren Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO folgende Materialien und Farbgebung zulässig:
- Es ist Holz und/oder Putz zu verwenden.
- Für den Anstrich von Putzfassaden sind weiße bis gelbliche Farbtöne zulässig.

Dacheindeckungen

⟨11⟩ In den mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind die Dächer mit rotbraunen bis roten Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung zu versehen. Bedingt durch Hangneigung können ausnahmsweise gestaffelte First-, Trauf- und Sockelhöhen genehmigt werden. In diesen Fällen ist die Dachneigung je Doppelhaus jedoch gleich zu wählen.

Dachgauben

⟨12⟩ In den mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei Ausbau des Dachgeschosses nur Flach- oder Schleppdachgauben erlaubt. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 2/3 der Hausbreite überschreiten. Drempel sind nur bis 50 cm Höhe zulässig.

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

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.
Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat das Recht, die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.
Die jeweils benachbarten Anlieger haben das Recht, die mit dem Buchstaben (C) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.
Die mit dem Buchstaben (D) gekennzeichneten Flächen beinhalten alle Leitungsrechte unter (A), (B) und (C).

§8 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

⟨13⟩ In den mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

HINWEISE

Bezogen auf den gesamten Planbereich

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

B Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §8a BNatSchG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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. In Baugenehmigungen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gem. §§135a - 135c BauGB hinzuweisen.

C Erdarbeiten, Bodenbewegungen

(1)----- 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) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
(2)----- Im Bereich künftiger privater oder öffentlicher Kinderspielflächen ist sauberes Bodenmaterial zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.
(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, 40006 Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.
(4)----- Künftige Wege- und Verkehrsflächen auf aufgefüllten Bereichen sind mit dichten Abdeckungen (z.B. Asphalt, Pflasterung) auszugestalten.
(5)----- Sämtliche Tiefbauarbeiten in verunreinigten Böden sind gutachterlich zu begleiten. Im Zuge nachfolgender Bauantragsverfahren behält sich das Umweltamt die Forderung nach ergänzenden Bodenluftuntersuchungen und ggf. diesbezüglicher Sicherungsmaßnahmen vor.

D Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt sowohl in der Zone 2 als auch in der Zone 3 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte in der Zone 2 hinreichend wahrscheinlich, in der Zone 3 sehr wahrscheinlich, in beiden Zonen aber bisher keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter geplanten Gebäuden in der Zone 2 eine Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Hinweise des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt - Sachgruppe Altlasten - in Verbindung setzen. Im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Prüfverfahren für Bauvorhaben in der Zone 3 muss mit der Forderung von Untergrunduntersuchungen und Methangasmessungen sowie mit der Forderung nach Realisierung einer Sicherungsmaßnahme (passive Gasflächendränage unter dem Gebäudekomplex) gerechnet werden. In Abhängigkeit von den Messergebnissen behält sich das Umweltamt vor, eine Ergänzung des Dränagesystems zu einem aktiven System zu fordern.

E Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht erfolgen.

F Bergschadenssicherungsmaßnahmen / Bergbauliche Einwirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bergbau umgegangen. Es wird empfohlen, beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

G Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

H 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.

Bezogen auf einzelne Flächen

Luftschacht Tremonia

⟨1⟩ (1)----- Im Zentrum des Plangebietes liegt der Luftschacht Bergwerk Tremonia mit den Koordinaten des Schachtmittelpunktes:

Luftschacht	R = 25 99.923 H = 57 08 639
Lagegenauigkeit	+/- 10,0 m
Lockermassenüberdeckung	ca. 2,0 m
Teufe	52,3 m

Der Schachtschutzbereich - Schlagkreis um den Schachtmittelpunkt - hat aufgrund des senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiches sowie möglicher Ausgasungen einen Radius von r = 15,5 m.
(2)----- Der Schacht hat eine seigere Teufe von 168,5 m und ist im Jahre 1891 nicht kohäsiv verfüllt worden. Aussagen bezüglich der Standsicherheit im Bereich der verlassen Tagesöffnung sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen läßt sich auf Dauer nicht ausschließen. Es wird daher ein Senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich von 31 m Durchmesser gemäß §9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Im Zuge des Bodenmanagement soll jedoch die Standsicherheit hergestellt werden.
(3)----- Der gekennzeichnete verfüllte Schachtbereich ist ggf. mit Schwermetallen belastet. Das Umweltamt behält sich vor, im Zuge des Bauantragsverfahrens für die Folgenutzung weitergehende Untersuchungen bzw. Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen zu fordern. Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Schachtes ggf. mit Austritt von Flözgas (Methan) gerechnet werden muß. Innerhalb des Schachtschutzbereiches ist die Errichtung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art nur unter Vorlage von entsprechenden Einzelgutachten der Deutschen Montan-Technologie in Essen möglich. Aus Standsicherheits- und Ausgasungsgründen sollte im Bereich von 25,0 m Durchmesser um den Schacht eine bauliche Nutzung nicht durchgeführt werden. Als bauliche Nutzung ist auch die Nutzung als Verkehrsfläche bzw. als Anlage von Parkplätzen zu zählen. Außerdem ist die Zugänglichkeit des Schachtes für die Beobachtung bzw. Kontrolle und evtl. Nachverfüllung zu gewährleisten. Sollte dennoch in diesem Bereich die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant sein, ist hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme einer Fachstelle, z.-B. die DMT-Ges. für Forschung und Prüfung mbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung - einzuholen.
(4)----- Die nach den Hinweisen für die Schächte erforderlichen Untersuchungen und die daraus resultierenden Maßnahmen sind ausschließlich in Zusammenarbeit mit der Deutschen Montan-Technologie in Essen durchzuführen. Die Maßnahmen sind der Ruhrkohle Bergbau AG zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und dem zuständigen Bergamt anzuzeigen. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der Vorsorgemaßnahmen ist der Ruhrkohle Bergbau AG durch die DMT schriftlich zu bestätigen.

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vom 10.01.1984

⟨2⟩ In der mit dem Symbol ⟨2⟩ gekennzeichneten historischen Siedlung Tremonia gelten die "Satzung der Stadt Dortmund über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich der zum Baudenkmal erklärten historischen Siedlung Tremonia" und die "Satzung der Stadt Dortmund zu Erhaltung baulicher Anlagen der Siedlung Tremonia in Dortmund", jeweils vom 10.01.1984.

Bodenkontaminationen

Der mit dem Symbol XXXXXX gekennzeichnete Bereich 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.

Wohnbebauung westlich der Tremoniastraße

⟨3⟩ Für die Wohnbebauung entlang der Tremoniastraße ist ein Sanierungskonzept zur Geländeaufbereitung erstellt worden. Danach ist der obere Meter des derzeitigen Geländes unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen, durchzusehen und kann bei Unterschreiten eines vorgegebenen Schwellenwertes (Zuordnungswert Z 1.2 nach Landesarbeitsgemeinschaft Abfall -LAGA-) ggf. wieder rückgebaut werden. Im Anschluß ist über einem Geovlies eine Abdeckung mit natürlichem, sauberem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von 1,0 m vorzusehen. Die Mindestabdeckungsmächtigkeit kann dort auf 0,35 m reduziert werden, wo die gesamte belastete Anschüttung entfernt wird und der anstehende Boden nachweislich frei von Verunreinigungen ist. Eine Nutzung von Grundwasser zu Brauch- oder Trinkwasserzwecken ist nicht zulässig.
Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, spätestens im Zuge der Umsetzung der im Bebauungsplan hinterlegten Nutzungen die Vorlage eines Sanierungsplanes gemäß §13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu fordern.

Übrige Wohnbauflächen

⟨4⟩ Der Anbau von Nutzpflanzen (Gemüse und Obst) in den anstehenden Anschüttungen ist auszuschließen. Bei Gartennutzung müssen die Auffüllungen entweder entfernt oder durch unbelastete, kulturfähige Böden überdeckt werden. Die Mindestdicke sollte bei Freizeitgärten mind. 0,5 m betragen. Zusätzlich sind Abgrabungen, die tiefer als 0,5 m reichen, zu unterbinden.
Bei Nutz- und privaten Hausgärten ist eine Mindestdicke der Abdeckung von 1,0 m vorzusehen sowie auf den Anbau von tiefenwurzelnden Bäumen und Pflanzen zu verzichten. Die höhere Abdeckungsmächtigkeit trägt den in der Regel größeren Aktivitäten auf solchen Flächen (Teiche, Umpflanzungen) Rechnung.
Eine Nutzung von Grundwasser zu Brauch- oder Trinkwasserzwecken ist nicht zulässig.

Öffentliche Grünflächen

⟨5⟩ Der ehem. Altstandort der Eisenhütte Carl von Born ist bereits als öffentliche Grünfläche einschließlich der vorhandenen Wäldchen hergerichtet worden. Die Herrichtung erfolgte unter Berücksichtigung der Altlastensituation und bedarf grundsätzlich keiner weiteren Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. In den Randzonen zur geplanten Wohnbebauung n der Tremoniastraße ist zu überprüfen, ob dort im Hinblick auf die dann unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (spielende Kinder) evtl. eine Erweiterung der Abdeckmaßnahmen erforderlich ist. Bei Eingriffen > 0,5 m in das vorhandene Geländeplanum ist mit Anfall von stärker belastetem Bodenmaterial zu rechnen.
Die übrigen Grünflächenbereiche sind je nach Bewuchsdichte und -art mit 0,3 m bis 0,5 m mächtigem Vegetationsboden abzudecken, wenn eine Zugänglichkeit gegeben ist.

Beseitigung von Niederschlagswasser

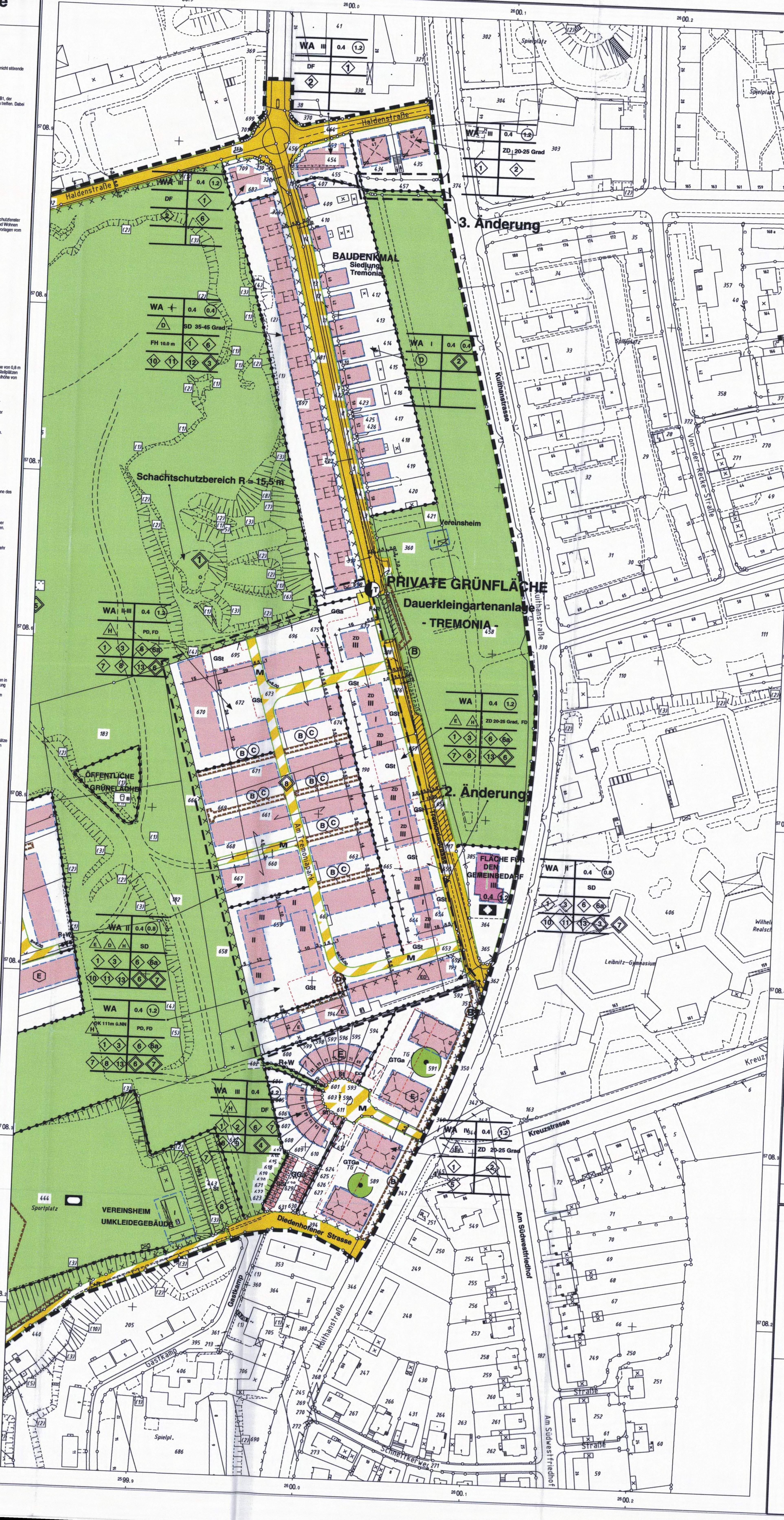
⟨6⟩ Die nach der Totalsanierung anstehenden relevanten Bodeneinheiten lassen aufgrund völlig unzureichender Durchlässigkeit keine Versickerung zu.

Abfallentsorgung

⟨7⟩ Die Abfallbehälter der Anlieger der Wohnwege, abzweigend von der Straße "Am Tremoniapark", sind von den Grundstücksbesitzern zu den Entsorgungsterminen an die genannte Straße zu stellen. Nach der Entleerung der Müllbehälter sind sie wieder von den Eigentümern auf die privaten Grundstücke zu bringen.

Öffentliche Stellplätze

⟨8⟩ Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind im 5,5 m breiten Straßenquerschnitt der Straße "Am Tremoniapark" jeweils in Verbindung mit einem Baumbeet zu errichten.



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 BauNVO)

- 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 21a BauNVO)

- 0.4 – Grundflächenzahl(GRZ) §19 BauNVO
- (1,0) – Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- (1.2) – Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO
- (1,6) – Erhöhte GFZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- 2,6 – Erhöhte GFZ nach §21a Abs.5 BauNVO
- 3.0 – Baumassenzahl(BMZ) §21 BauNVO
- 4,0 – Erhöhte BMZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-V – Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH – Höchstgrenze der Firsthöhe. Bezugsebene ist die Straßenoberkante der jeweils angrenzenden vorhandenen Straßen bzw. gepl. Straßen nach ihrer Bauausführung
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche. Die Traufe ..... wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Bregrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
- OK – Maximale Höhe baulicher Anlagen: - ü. n. G. - ü. n. N.
- (OK) – Zwingende Höhe baulicher Anlagen. Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche oder die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt (§16 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

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

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50m zulässig sind
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie
- LH 3.70 – Überbauung ab einer lichten Höhe von 3.70m über der Verkehrsfläche zulässig

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
- F – Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. – Private Verkehrsfläche 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
- Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang

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
- (T) – Trafostation
- (U) – Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall
- (N) – Niederschlag Abwasser

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- priv.Grünfl. – 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

Sonstige Festsetzungen

- (A) – Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- wie vor (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga – Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- TGa – Tiefgaragen (§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 – Gemeinschaftsmüllbehälter (§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.
- 1 – Zugehörigkeitsziffer in gleichgekennzeichneten Gebieten
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- ⟨1⟩ – 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 BauGB)
- (A) – Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- (E) – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 2 und 3

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
- Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr 18a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

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

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 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

- DF – Alle Dachformen, außer Flachdach
- FD – Flachdach
- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- MD – Mansardendach
- PD – Pultdach (Pfeil zeigt Richtung Traufe)
- ZD – Zeltdach
- z.B.38° = Dachneigung. Die festgesetzen Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN,NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB)

- (D) – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D) – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- (B) – Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
- (L) – Landschaftsschutzgebiet
- (V) – Verbandsgrünfläche
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzngen

Sonstige Darstellungen

- sonstige Darstellungen werden gestrichelt
- ⟨1⟩ – Hinweis
- SAN – Umgrenzung von Sanierungsgebiet
- Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
- Überfahrt
- geplanter Baum
- V – Verkehrsgrün

Der Rat der Stadt hat am 15.07.04 nach §13 i.V.m §2 Abs.1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, BGBl.III/FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan InW 103 zu ändern (vereinfachte Änderungen Nr. 2 und 3).

Dortmund, den 28.07.2004

Langemeyer (Unterschrift) — Oberbürgermeister
(Unterschrift) — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 15.07.04 die (vereinfachten) Änderungen Nr. 2 und 3 des Bebauungsplanes InW 103 nach §10 Abs.1 i.V.m. §13 BauGB als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 28.07.2004

Langemeyer (Unterschrift) — Oberbürgermeister
(Unterschrift) — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach §10 Abs.3 BauGB in den "Dormunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 31 vom 30.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung sind die (vereinfachten) Änderungen Nr. 2 und 3 des Bebauungsplanes InW 103 - Tremonia - in Kraft getreten.

Dortmund, den 03.09.04

(Unterschrift) — Abteilungsleiter

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 (vereinfachten) Änderungen Nr. 2 und 3 des Bebauungsplanes InW 103 mit dem Beschluß des Rates vom 15.07.2004 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften nach §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. i

Dortmund, den 10.09.2004

Langemeyer (Unterschrift) — Oberbürgermeister

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Abt.: 61/4

Bebauungsplan InW 103

- Tremonia -

Änderungen Nr. 2 und 3

Zu diesen Bebauungsplan-Änderungen gehören die Begründungen vom 30.04.2004

in 1 Blatt		Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990