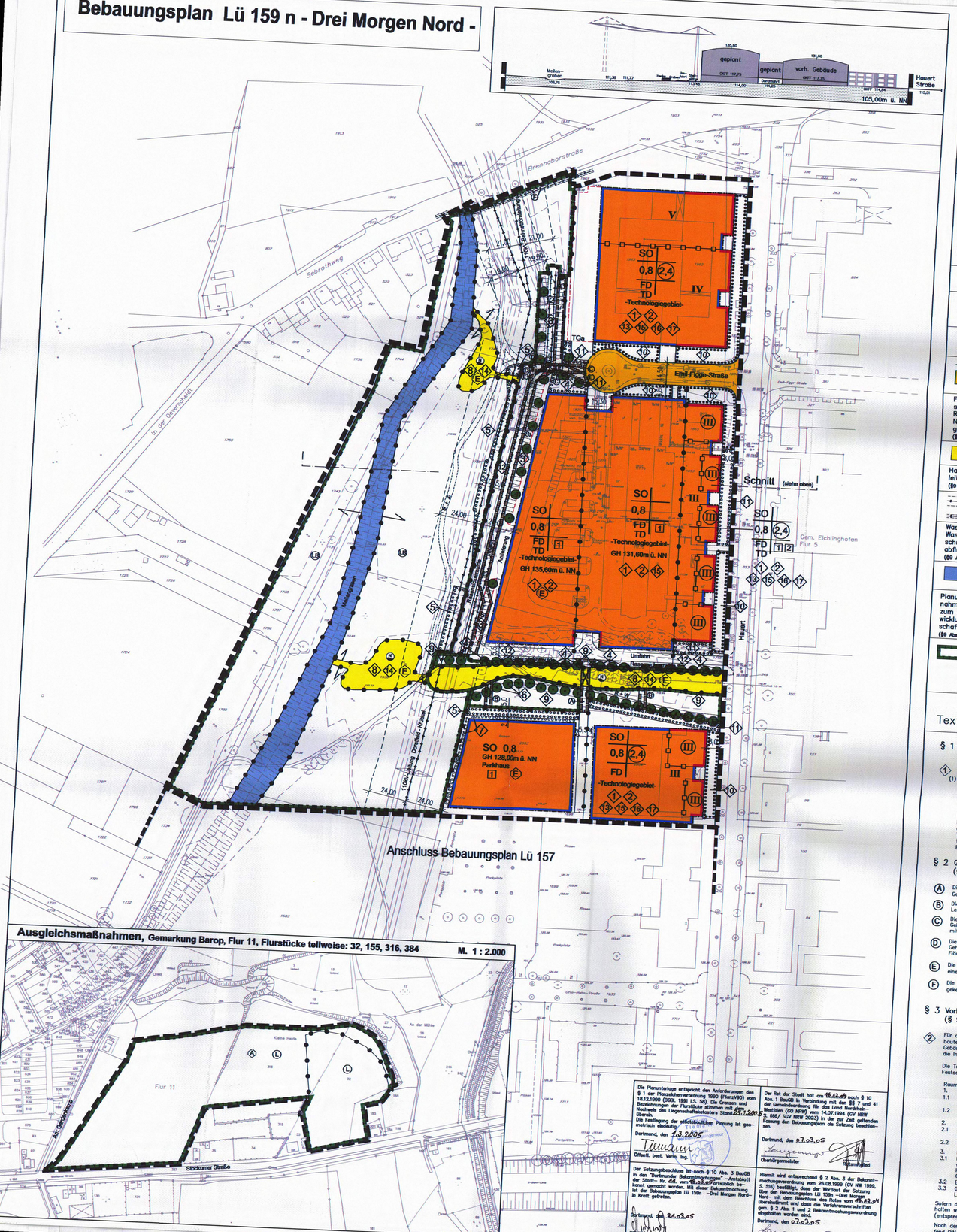
Bebauungsplan Lü 159 n - Drei Morgen Nord -



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 25.3.2005 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 1.3.2005
Tümann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Rat der Stadt hat am 16.12.04 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 07.03.05
Oberbürgermeister
Rohrmann/Bad

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 44 vom 18.03.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 159n -Drei Morgen Nord- in Kraft getreten.

Dortmund, den 24.03.05
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Lü 159n -Drei Morgen Nord- mit dem Beschluss des Rates vom 16.12.04 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 22.03.05
Oberbürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III FNA 213–1) 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)

SO — Sonstige Sondergebiete: –Technologiegebiet– (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
VI — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH 131,60m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN

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

Baulinie
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

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

RW — Niederschlagsentwässerung

Hauptversorgungs– und Hauptwasserleitung
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

überirdische 110 kV–Leitung mit Schutzstreifen
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St — Stellplätze
TGa — Tiefgarage
mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des (§9 Abs.7 BauGB)
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 Gebiete
A — Zuordnung von Ausgleichsflächen oder –maßnahmen zu dem mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs. 1a BauGB)

Baugestalterische Festsetzung
(§9 Abs.4 i.V.m. §86 BauO NRW)

FD — Flachdach
TD — Tonnendach

Sonstige Darstellungen

Umfahrt (informelle Darstellung)
R+W — Rad– und Wanderweg (informelle Eintragung)
Überbauung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
3,50 — Bemaßung von Abständen
vorhandene Bebauung
Flurstücksnummern
Textliche Festsetzungen
Zugehörigkeitssymbol zum gleichgekennzeichneten Baugebiet

Nachrichtliche Übernahme
(§9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
L — Landschaftsschutzgebiet
LB — geschützter Landschaftsbestandteil

Textliche Festsetzungen

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

1 **Sonstige Sondergebiete (SO)**
(1) In den Sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" sind nur technologieorientierte, auf Kooperation mit der Universität zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produkt– bzw. Produktionsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Informatik bzw. Chemie– und Umwelttechnik sowie Medizin– und Pharmazietechnik liegen.

Die Notwendigkeit der Kooperation mit der Universität, ausgedrückt durch eine beabsichtigte intensive Zusammenarbeit mit Einrichtungen der Universität auf den Gebieten der Forschung und Entwicklung in den oben beschriebenen Fachbereichen sowie durch einen erwarteten Technologietransfer, muss sich aus der Struktur des Betriebes und der Produktionen ablesen lassen.
Bei erfolgreicher Entwicklung eines Prototyps ist eine Serienfertigung zulässig.

§ 2 Geh–, Fahr– und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

A Die Anlieger haben das Recht die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh– und Fahrrecht zu belasten.

B Die Anlieger haben das Recht die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

C Die Allgemeinheit hat das Recht die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht und die Anlieger haben das Recht die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahrrecht zu belasten.

D Die Allgemeinheit hat das Recht die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht und die Stadt Dortmund hat das Recht die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahrrecht zu belasten.

E Die Stadt Dortmund hat das Recht die mit dem Symbol (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahr– und/oder Leitungsrecht zu belasten.

F Die Dortmunder Energie– und Wasserversorgung hat das Recht die mit dem Symbol (F) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahr– und/oder Leitungsrecht zu belasten.

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

2 Für die Bebauung entlang der Straße Hauert sind bei allen Neu–, Um– und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz–Verkehr der Straße Hauert für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Immissionspegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur in soweit 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	
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45 dB(A) 50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schalltechnisch wirksame 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.

§ 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz)
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)

3 **Stellplatzbegrünung**
Die ebenerdigen Stellplatzflächen sind je angefangene 5 Parkplätze mit einem kleinkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu unterpflanzen. Heimische und sortenfreie Arten sind dauerhaft zu begrünenden und mittels Bügel vor Befahrung zu schützenden Baumscheiben sind in Größe einer PKW–Stellplatzfläche vorzusehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stellplatzflächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind.

Das rückseitig an die Stellplätze und die Umfahrt anschließende Verkehrsgrün ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4 **Straßenbaumreihen**
Die mit 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (ü. Ordnung), hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 7,5 m zueinander, zu pflanzen.

5 **Strauchhecken**
Die mit 5 gekennzeichneten Flächen sind mit Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mehrreihig aufzubauen, wobei die äußeren Pflanzreihen durch Sträucher und die mittleren Pflanzreihen mit Bäumen III. Ordnung und Großsträuchern zu bepflanzen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6 **Ergänzung Baumreihe**
Die mit 6 gekennzeichneten Bäume sind entsprechend der vorhandenen Baumreihe entlang der geplanten Wegverbindung fortzuführen.

7 **Fassadenbegrünung**
Zusammenhängende Fassadenflächen der Nord– und Westseite des Parkhauses von mindestens 30 qm Größe, die aus technischen Gründen nicht frei von Vegetation bleiben müssen, sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze in einem durchgängigen, 1 m breiten Pflanzstreifen entlang des Gebäudes zu setzen. Entsprechend der Rank– und Wuchsart sind Kletterhilfen vorzusehen.

8 **Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah und in Erdbauweise mit unterschiedlichen Wassertiefen und Böschungsneigungen zu gestalten. Die Flächen sind als extensive Wiesen auszubilden. Darin sind raumbildend und in Abhängigkeit von der Geländemodellierung Strauchweiden und Röhricht einzuordnen. Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Entwässerungskonzept und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auszuführen.

9 **Baumreihen und Strauchhecken**
Die mit 9 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Baumreihen und Strauchbestände sowie die extensiven Wiesen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10 **Ziersträucher und Zierpflanzbeeten**
Die mit 10 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb der Rabatten sind Zugänge zu den Gebäuden zulässig.

11 **Ziersträucher und Zierpflanzrabatten**
Die mit 11 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen (siehe auch Empfehlung Hinweis 13). Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.
Innerhalb des Pflanzstreifens sind Zugänge zu den Gebäuden zulässig.

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Im Geltungsbereich sind sämtliche Stellplätze mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (mit Ausnahme der bestehenden Stellplätze).

12 **Rasenskermulden**
Die mit dem Symbol 12 als Rasenskermulde gekennzeichnete Fläche ist gemäß dem Entwässerungskonzept der KONSTA Planungsgesellschaft mbH von Mai 2004 auszuführen.
Eine Artenauswahl für die geplanten Pflanzmaßnahmen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

A **Ausgleichsfläche**
Die mit dem Symbol A festgesetzte Fläche ist als eine einschürige Wiese (Extensivgrünland) anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind ergänzend Strauchhecken aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzung ist mehrreihig aufzubauen, wobei die äußeren Pflanzreihen durch Normalsträucher und die mittleren Pflanzreihen mit Bäumen III. Ordnung und Großsträuchern zu bepflanzen sind.

Im nördlichen Bereich der Fläche ist eine Obstwiese aus standortgerechten Wildobstgehölzen, hochstämmig, Stammmindestumfang 10–12 cm anzulegen. Je 100 qm ist mind. ein Obstgehölz zu pflanzen. Zwischen den Gehölzen ist eine einschürige Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Landschaftsplanung –grünplan–, Juni 2004, zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

13 Im Einzelfall können von der seitlichen Baulinie und der vorderen Baugrenze folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden :

a) Die seitliche Baulinie darf in allen Geschossen um maximal 1 m überschritten werden, wenn dies aus funktionalen Gründen (z.B. Einhaltung bestimmter Rastermaße) zwingend notwendig ist und dies mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist. Die Eckausbildung im Bereich der Überschreitung ist transparent (z.B. Glas–/Stahlkonstruktion) auszuführen.

b) Die vordere Baugrenze darf in allen Geschossen um maximal 5 m überschritten werden, wenn der Gebäudeteil vollständig transparent (z.B. Glas–/Stahlkonstruktion) ausgebildet wird und eine Gebäudetiefe von maximal 11 m nicht überschritten wird.

c) Unterirdische Gebäudeteile dürfen die vordere Baugrenze überschreiten, sofern die gedachte Verlängerung der vorderen Baulinie nicht überschritten wird.

d) Gebäudeteile im Erdgeschoss dürfen über die vordere Baugrenze bis zur gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie vortreten, sofern es sich um vollständig transparente Baukörper (z.B. Glas–/Stahlkonstruktion) handelt.

e) Eine Hauptgeisimsausbildung ist in der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinie zulässig, um einzelne Baukörper gestalterisch miteinander zu verbinden. Die Unterkante dieses durchlaufenden Hauptgesimses darf den Fenstersturz des 2.Obergeschosses nicht überschreiten.

§ 6 Flächen zur Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz NW)

14 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken**
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche und der privaten versiegelten Flächen ist in Richtung der mit der Ziffer 14 festgesetzten, herzustellenden RHB abzuleiten und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung und anteiligen Versickerung zu bringen und gedrosselt in den "Meitengraben" einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG sowie gemäß § 58 LWG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
Die natürliche Versickerungseignung des Standortes ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden. Im Vorfeld der Erdarbeiten sind nach DIN 18915 Mutterboden und Oberboden zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden. Im Vorfeld der Erdarbeiten sind nach DIN 18915 Mutterboden und Oberboden zu sichern.
Die Verkehrserschließung zwischen dem geplanten Parkhaus und der nördlich gelegenen Umfahrt kreuzt die Entwässerungsmulde Hauert. Zur Vermeidung einer Unterbrechung der Grünfuge durch das Straßenbauwerk ist die Straßenführung über eine Brücke oder ein brückenartiges Bauwerk (Kastenprofil) zu führen.

§ 7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

15 (1) In den mit Raute 15 gekennzeichneten Bereichen sind Grundstückseinfriedungen wie Zäune und Mauern und dergleichen unzulässig.

16 (2) In den mit Raute 16 gekennzeichneten Baugebiet sind die Außenfassaden der Gebäude in Ziegelmauerwerk auszuführen (2 NF, Farbe: rot), braune, gelbe und orange Farbtöne sind unzulässig. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

17 (3) In den mit Raute 17 gekennzeichneten Baugebiet sind die straßenseitigen Gebäudeteile mit einem Sockel zu versehen, dessen Höhe im Mittel 1 m über Gelände beträgt.

Hinweise

(1) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Dem Bebauungsplan Lü 159 n ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffsbilanzierung als Begleitplan in Text und Karte beigefügt. (grünplan, büro für landschaftsplanung, Juni 2004). Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Vermeidung und zur Ausgestaltung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

(2) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Baustraße sowie der Anlagen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser zu realisieren. Hinsichtlich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gilt, daß sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen hat. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(3) Einrichtung der Baustellenflächen
Die Einrichtung der Baustellenflächen ist auf Flächen außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles "Meitengraben" zu verlegen. Zum Erhalt der Vegetationsstrukturen und zum Schutz vor nachhaltiger Beeinträchtigung sind die Flächen vor Baubeginn mittels eines Bauzaunes abzugrenzen.

(4) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS–LG 4) und die ZTV Landschaftsbau–Schutz während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetz NW sind auf städtischen Flächen in zu benachbarten Privatflächen zu beachten.

(5) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem Gelände verbleiben. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelasteter Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(6) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei sonstigen 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. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(7) Hinweis zu § 51a LWG NW
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 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 § 51a LWG Niederschlagswasser, das
a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird
oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsentplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

(8) Schutz der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung vor Stoffeintrag
Kraftfahrzeuge dürfen auf den an die Niederschlagswasserableitung angeschlossenen befestigten Flächen weder betankt, gepflegt, noch gewartet werden. Insbesondere sind Autowaschen, Motorreparaturen, Ölwechsel u.ä. nicht zulässig. Die Betroffenen sind hierüber in geeigneter Weise zu unterrichten. Bei Unfällen, in deren Folge eine Gefährdung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe zu befürchten sind, ist die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

(9) Methanaussagungen
Der Planbereich liegt in der Zone 2 der "Karte der potenziellen Methanaussagungen im Stadtgebiet Dortmund". Danach sind Methanaussagungsaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter geplanten Gebäuden eine Gasdichtendränage planen und installieren zu lassen. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, so sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt –Untere Bodenschutzbehörde– in Verbindung setzen. In solch einem Fall sind die Ausführungsempfehlungen des "Handbuches Methangas" des Umweltamtes zu beachten.

(10) Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, 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.: 0231/50–24299, Fax.: 0231/ 50–26730) und/oder dem Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375–0, 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 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

(11) Bergbau
Vor Beginn der Baumaßnahme hat der Bauherr beim Bergwerksbetreiber (Harpen AG) die Informationen einzuholen, ob für sein Bauvorhaben bergbauliche Anpassungs– und Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.

(12) Baumschutzsatzung
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.

(13) Gestaltung und Begrünung / Baugestaltungshandbuch
Einzelheiten zur Gestaltung bzw. zur Begrünung des Plangebietes, insbesondere zu Einfriedungen und den Flächen mit Pflanzgeboten, sind der Begründung dieses Bebauungsplanes und dem Baugestaltungshandbuch für das Transferzentrum an der Universität Dortmund zu entnehmen.

(14) Anlagen der Außenwerbung
Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten die Vorgaben des Baugestaltungshandbuches. Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der B 1 und A 45 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

Rechtsgrundlagen

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

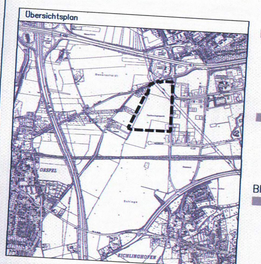
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:
- Ambrosius blanke, verkehr infrastruktur, Bauvorhaben STEAG microParts, Verkehrserschließung, Bochum 1.3.2004
- grünplan, büro für landschaftsplanung, Willy–Brandt–Platz 4, 44135 Dortmund, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2004
- Schalluntachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Lü 159 n –Drei Morgen Nord– und zur gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes Lü 157 –Drei Morgen Süd–, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 2.3.2004
- KONSTA Planungsgesellschaft mbH, B–Plan Lü 159n "Drei Morgen Nord" –Entwässerungsplanung Erläuterungsbericht zur Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG, Gelsenkirchen, Mai 2004

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Lü 159 n - Drei Morgen Nord -

Übersichtsplan



Blatt 1

Maßstab 1: 1.000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 05.10.2004

1. Ausfertigung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5