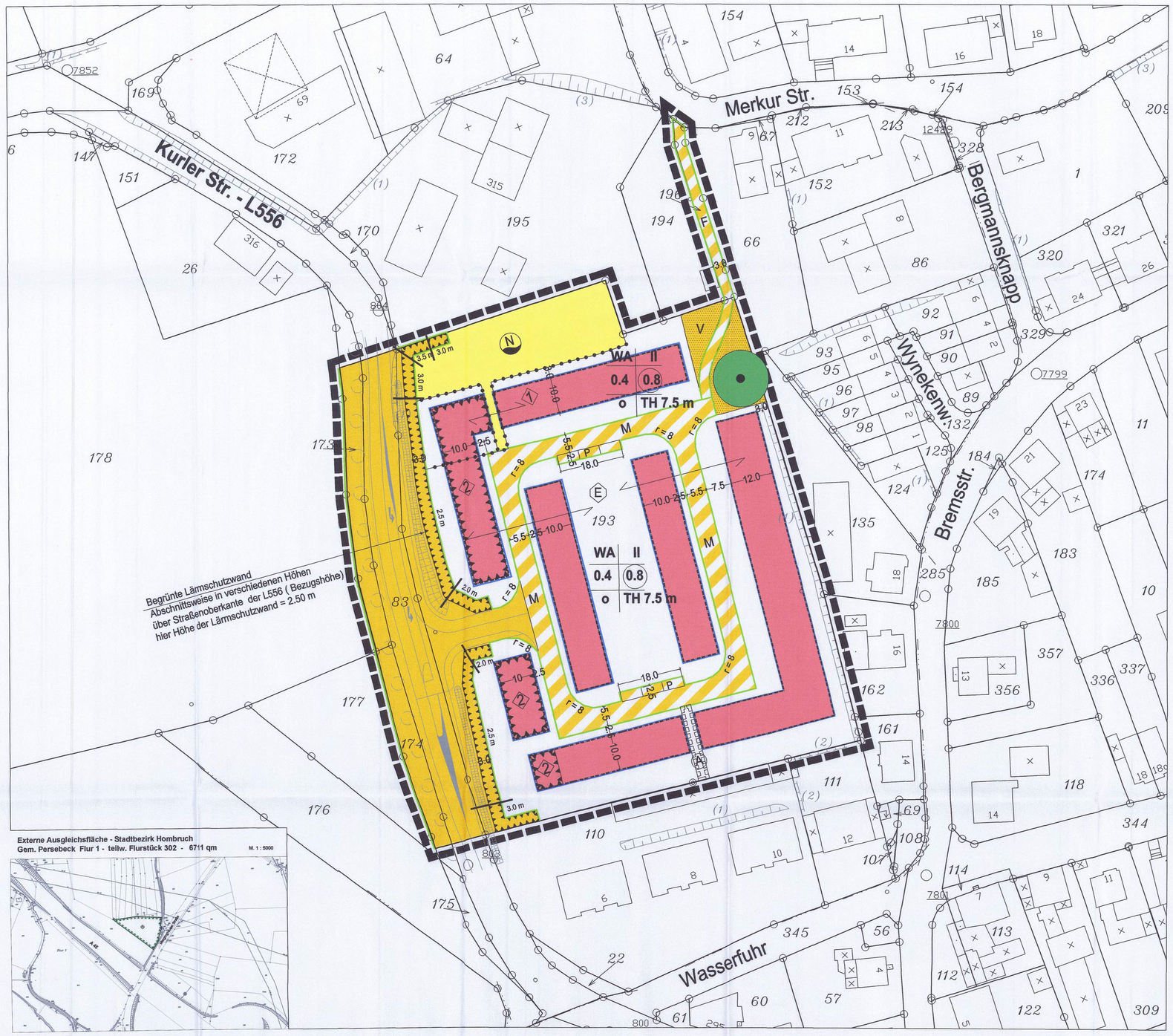
1. Ausfertigung

Bebauungsplan Scha 113 - Kurler Straße / Merkurstraße -



Externe Ausgleichsfläche - Stadtbezirk Hombruch
Gem. Persebeck Flur 1 - teilw. Flurstück 302 - 6711 qm M. 1 : 5000

Textliche Festsetzungen Scha 113 – Kurler Straße / Merkurstraße –

§ 1 **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5 – 10) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind Solarenergieanlagen/Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude untergeordnet sind , auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer , Dachflächen) und eine überwiegende Eigennutzung des erzielten Energiegewinns vorliegt (genehmigungsfrei) .

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

Es sind sämtliche private Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise, wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

§ 3 **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. 25 a und b BauGB)**

Die Lärmschutzwände sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die je nach Pflanzenart erforderlichen Rankhilfen sind fachgerecht zu installieren.
Geeignet sind beispielsweise folgende Pflanzen:

Hedera helix	Efeu
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißbart
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa i.S	Kletterrosen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

§ 4 **Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW i. V. m. § 9 (4) BauGB**

Alle Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörigen, aneinandergebauten Gebäuden sind mit identischen Materialien und Farben auszuführen. Sie sind ebenfalls mit identischen First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie Dachneigungen und Dachüberständen zu errichten. Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen maximal 50 % der Länge des Gebäudes betragen.

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen oder privaten Flächen sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zu pflanzen . Es sind folgende Arten z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) erlaubt.

§ 5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Ⓐ Die zuständigen Versorgungsträger haben das Recht , die mit dem Buchstaben Ⓐ Gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 6 **Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO**

Garagen und Carports sind bis zu einer maximalen Länge von 9,00 m möglich, hierbei ist ein Abstand von 1,00 m zur seitlichen und 5 m zur erschließenden Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

§7 **Festsetzungen im Rahmen der Ausführungsplanung für den Überflutungsschutz (§ 16 Abs. 5 in Verbindung mit § 18 BauNVO)**

① In dem mit der Raute ① gekennzeichneten Planbereich (nördlicher Bauabschnitt) sind aus Gründen des Überflutungsschutzes die Erdgeschosshöhen 50 cm über Straßen oberkante anzulegen und die Kellerfenster durch entsprechende Aufmauerungen zu schützen.

§ 8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (8.9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

② In dem mit der Ziffer ② gekennzeichneten Teilen des Baugebietes sind aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Kurler 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
1. Schlafräume nachts 1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten,	30 dB (A)
2. Wohnräume tagsüber 2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten,	35 dB (A)
3. Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber	40 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 Schalldämmmaß 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.

Hinweise

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z.1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasserabfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

Abfallrecht (Bodenaushub)

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60 / 3 - 3 vorab zu informieren.

Klimaschutz/ Energieeffizienz – Standard

Gemäß Definition zum Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KF) , ist für Einfamilienhäuser der „ KfW-Effizienzhaus 70" – Standard einzuhalten .

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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 sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50 – 2 42 92, Fax. 0231/50 – 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax. 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Methanausgasung

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke" in der Stadt Dortmund" vom 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abschluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Versickerung und Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Das Fachgutachten sieht eine gedrosselte Entwässerung über offene Rinnen (Mitte Straßenfläche) in ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an den Seitengraben der Kurler Straße / „Flachsbach" vor.

Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet , sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt oder die Polizei einzuschalten.

Befreiung von Festsetzungen

Wenn von Festsetzungen im Bebauungsplan befreit werden soll - insbesondere bei der Überschreitung von Baugrenzen - und sich dadurch die Werte der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verändern, wird eine entsprechende Zahlung an das Umweltamt der Stadt Dortmund fällig .

Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kurl Fortsetzung", über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kurl" (Eigentümer : RAG Aktiengesellschaft , Shamrockring 1 in 44623 Herne) sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Gneisenau Ost" (Eigentümer : Minegas GmbH , Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen).

Unterhaltung der Lärmschutzwand

Im Rahmen der Grundstückskaufverträge mit dem Sondervermögen der Stadt Dortmund wird vereinbart , dass die Unterhaltung bzw. Pflege der begrünten Lärmschutzwand den Anliegern übertragen wird.

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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
TH — Bezugshöhe für die Traufe der geplanten Gebäude ist die geplante endgültige Ausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsflächen. Die Straßenhöhenausmitt ist beim Tiefbauamt einzuholen.

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 9Abs.1 Nr.24 BauGB)
Begrünte Lärmschutzwand (Differenzierte Höhenangaben z.B. 3.0m / 2.5 m u.s.w.)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche
M — Mischverkehrsfläche
F — Fußweg
P — Öffentliche Parkfläche

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

Ver- und Entsorgungsfläche
N — Niederschlagswasser

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zugehörigkeitshaken
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
E — Eingriffe
A — Ausgleich
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen

zu erhaltender Baum
V — Verkehrsgrün

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch bestimmbar.

Dortmund, 22.07.2010
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 06.02.2008 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNK 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666, SGV NRW 2023) beschlossen, der Bebauungsplan Scha 113 aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Dortmund,
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 23.03.2008 stattgefunden.
Dortmund,
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund,
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Dortmund,
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 30.09.2010 nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund 03.11.10
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1969 (GV NRW 1666, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 30.09.2010 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, 03.11.10
Oberbürgermeister

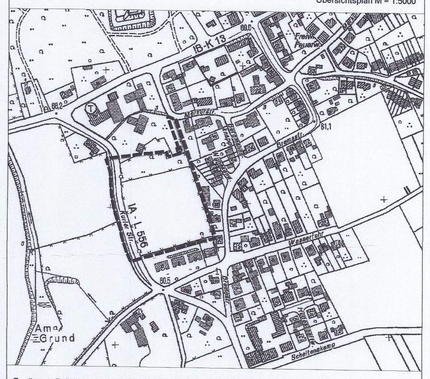
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt - Nr. 42 vom 12.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha. 113 in Kraft getreten.
Dortmund, 08.11.2010
Bereichsleiter

Dieses Blatt Nr. der Entsausfertigung ist Bestandteil der aus Blättern bestehenden Bebauungsplanes und bildet mit dem Blatt den Blättern der Entsausfertigung eine Einheit.
Dortmund,
Stadtdirektor

Bebauungsplan Scha 113 - Kurler Straße / Merkurstraße -

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1:500	1	61/4	11.03. 2010

Übersichtsplan M = 1:5000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.06.2010

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 09.03.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt