1. Ausfertigung

Bebauungsplan Scha 114 - Kühlkamp - Änderung Nr. 1

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit der Ziffer ① gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 **Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen**
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in den mit der Ziffer ② gekennzeichneten Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den im Änderungsplan dafür gekennzeichneten Stellen zugelassen.

§ 3 **Bauliche Anlagen und Nebenanlagen**
(§ 23 Abs. 6 BauNVO)

In den mit der Ziffer ③ gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellräume oder Gartenhäuschen, sofern diese dem § 65 Abs.1 Nr.1 BauO NRW (genehmigungsfreie Vorhaben) entsprechen.

2. **Schallschutz**

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

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Scha 114 – Kühlkamp – sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 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	
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 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. 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 Schalldämmaß von 30-40 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert werden.

3. **Sicherung von Flächen**

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

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die jeweils benachbarten Anlieger haben das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓒ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die DEW (Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH) hat das Recht, die mit dem Buchstaben Ⓓ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

§ 6 **Entwässerung von Neubaugebieten, Leitungsrechte zur Beseitigung von Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Ziffer ④ gekennzeichneten Flächen sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken anzulegen, freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind zugunsten der jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie der Stadt Dortmund mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)**

§8 **Begrünung von Gemeinschaftsmüllanlagen**

In den mit der Ziffer Ⓒ gekennzeichneten Baugebieten sind die Standorte für Gemeinschaftsmüllanlagen (GMü) mit Ausnahme der Zuwegung mit dichtwachsenden, heimischen standortgerechten Sträuchern oder mit Hilfe von Rankgerüsten, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen versehen werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 9 **Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

In den mit der Ziffer Ⓑ gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 5 Stellplätze eine Pflanzfläche angelegt wird.

Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) pro 5 Stellplätze zu erfolgen. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Stauden vollständig dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. **Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

§ 10 **Dächer**

In den mit der Ziffer ⑦ bezeichneten Baugebieten sind die Dächer mit Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Metall zu decken.

Für die Farbregelung der Dacheindeckung sind Grautöne zu verwenden.

§ 11 **Fassaden**

In den mit der Ziffer ⑧ gekennzeichneten Baugebieten sind als Fassadenmaterialien Klinker und Putz oder eine Kombination aus beiden Materialien zu verwenden.
Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Haus(gruppe) im gleichen Material, die Dacheindeckung auch in der gleichen Farbe auszuführen. Doppelhäuser: gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie Dachneigung.

Farben:
Klinker: Rotbraun, Dunkelrot
Putz: weiß oder pastellfarben

§ 12 **Einfriedungen**

In den Vorgartenbereichen sind als Einfriedung zu den Nachbargrundstücken nur Schnitthecken und Holzzäune zulässig.

§ 13 **Private Stellplätze, Fuß- und Wirtschaftswege, Grundstückszufahrten**

In den mit der Ziffer ⑨ gekennzeichneten Baugebieten sind Grundstückszufahrten, Fußwege, Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

HINWEISE – BEZOGEN AUF DEN GESAMTEN ÄNDERUNGSBEREICH:

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

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 (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre „Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

Für den Rückbau von belasteten Aushubboden im Änderungsbereich kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodschG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde -.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 600 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baustoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

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 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Methangas

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.

Bergbauliche Einwirkungen

Innerhalb des Änderungsbereiches kann es zu bergbaulichen Einwirkungen kommen. Aus diesem Grund werden die Bauherren angehalten, sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bergamt Kamen bzw. den zuständigen Bergwerksgesellschaften (Deutsche Steinkohle AG und Minegas GmbH) zwecks eventuell notwendig werdener Bergschadensicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt, zu verständigen.

HINWEIS FÜR EINEN TEILBEREICH:

Altlasten

Die Altlastenuntersuchung vom Grundbauinstitut Biedebach, Dortmund vom 12.04.2005 hat keine für eine Wohnbebauung schädlichen Befunde ergeben.

In dem mit XXXX gekennzeichneten Bereich wird jedoch vorsorglich empfohlen, im Bereich von Nutzgärten eine Andeckung mit unbelastetem, kulturfähigem Boden in einer Dicke von 30 cm vorzunehmen.
Bei Kinderspielflächen ist darunter eine Grabesperre (Geotextil / Vlies) anzubringen.

Bei Bauarbeiten im Bereich des Mäanders sind u.a. bezogen auf die nachgewiesenen Kohlendioxid-Anreicherungen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen.



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 Bau NVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

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

- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. – Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- zu pflanzender Baum

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16-§21a Bau NVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- 0,8 – Geschoßflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschrieben Zahl der Vollgeschosse
- FH – Höchstgrenze der Firsthöhe über natürliche Geländeoberfläche
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe über natürliche Geländeoberfläche. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Aufstockungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

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

- Versorgungsfläche
- T – Trafostation
- Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- priv. Grünfläche – Private Grünfläche
- Gärtnerische Anlage
- Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

- (A) – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- (A) – 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)
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- GMü – Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
- T – Textliche Festsetzung
- A – Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu dem mit Ⓐ gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- Altlasten

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NRW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m.§88 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW 6.218/SGV NW 232)

- SD – Satteldach
- ZD – Zeltdach
- z.B. 45° – = Dachneigung. Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

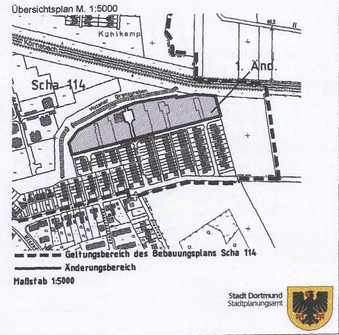
Bebauungsplan Scha 114 - Kühlkamp - Änderung Nr. 1

Maßstab	Blatt	Abteilung	
1:1000	1	61/4	⊕

in einem Blatt

Zu der Änderung Nr. 1 gehört
die Begründung vom 12.12.2006

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Die Planuntertage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Mai 2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat am 29.03.2007 die (vereinfachte) Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 114 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 28 vom 23.06.2007 - ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die (vereinfachte) Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 114 in Kraft getreten.	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 28.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die (vereinfachte) Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 114 mit dem Beschluss des Rates vom 29.03.07 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, 11.12.2006	Dortmund, 18.06.07	Dortmund, 22.06.07	Dortmund, 22.06.07
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Oberbürgermeister Ratsmitglied	Abteilungsleiter	Oberbürgermeister

STADT DORTMUND 4510 22. Juni 2007