

## Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen gelten im gesamten Bebauungsplanbereich:

### § 1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Bundesautobahn A 2 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht über- schritten 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, Schalerräume, 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 24.09.1990 (MBI. NRW 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.

### § 2 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Aneinandergereihte Gebäude sollen gleiche First- und Traufhöhen, einheitliche Dachneigungen und -formen sowie gleiche Dachüberstände und Dachfarbe haben. Die Außenfassaden sollen ebenfalls einheitlich sein. Die Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m als Traufe betragen.

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen (in den Vorgärten und Gartenbereichen) - ausgenommen Garagen - nur in braunem Holz zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachformen ausgenommen.

### **§ 3 Stellplätze / Garagen / Carports nach § 12 BauNVO**

Garagen sind nur im seitlichen Bauwich bzw. als Garagenanlage zulässig, Carports und Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig (siehe Gestaltungsplan).

### **§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Befestigung von Stellplätzen, Carports, Erschließungswege und Überfahrten**

Stellplätze, Carports, Erschließungswege und Überfahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau herzustellen.

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

#### **Bepflanzung von Stellplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) mindestens in der Größe eines Stellplatzes entsteht.

Die Bepflanzung der Fläche hat durch je einen Standort gerechten, heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu erfolgen. Die Anpflanzung ist jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage bzw. in unmittelbarer Randlage in regelmäßigen Abständen anzuordnen, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entstehen kann. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit heimischer, Boden deckender Vegetation (Laubgehölze oder Stauden) vollständig dicht zu bepflanzten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Stellplatzanlagen sind mit dicht wachsenden Hecken aus Standort gerechten, heimischen Laubgehölzen (z.B. Buche, Hainbuche) einzufassen. Die Hecken sollten eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht unter- und nicht überschreiten. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anlage von Carports sind diese mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **Einfriedung der Vorgärten**

In den Vorgärten sind als Einfriedungen nur Hecken aus Standort gerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig.

#### **Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen von Grundstücken**

Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen von Grundstücken, die sich zur freien Landschaft, zu den Ausgleichsflächen, zu einer öffentlichen Grünfläche oder zu einer Fläche zur Beseitigung von Niederschlagswasser orientieren, sind als geschnittene oder frei wachsende Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzulegen. Es sind nur Standort gerechte, heimische Laubgehölze (z.B. Buche, Hainbuche) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherheit sind innenliegende, nicht sichtbare Drahtzäune zulässig.

### **§ 6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **Textliche Festsetzungen - bezogen auf einzelne Flächen im Bebauungsplanbereich:**

### **§ 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB**

- 1 Die mit der Ziffer **1** gekennzeichnete Fläche ist im Landschaftsplan Dortmund-Nord als vierreihiger Gehölzstreifen (mit hohem Baumanteil) festgesetzt und als solcher zur Eingrünung des Baugebietes anzupflanzen.

#### **Anlage von Schutzpflanzungen sowie Extensivwiesen**

- 2 Die mit der Ziffer **2** gekennzeichneten Flächen sind gemäß Landschaftsplan Dortmund-Nord und Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Immissionsschutzpflanzungen (40 %) anzulegen und in Ergänzung und zur Einbeziehung der Regenrückhaltebecken als Extensivwiesen (60 %) mit flachen Mulden auszubilden.

#### **Anpflanzung von Gehölzstreifen und Anlage von Extensivwiesen**

- 3 Die mit der Ziffer **3** gekennzeichneten Flächen sind gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu 40 % mit Gehölzstreifen aus Standort gerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu 60 % mit Extensivwiesen als Pufferzone im Übergang zur freien Landschaft anzulegen.

#### **Anpflanzung von Feldgehölzen und Anlage von Extensivwiesen**

- 4 Die mit der Ziffer **4** gekennzeichneten Flächen sind gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu 20 % mit Feldgehölzen aus Standort gerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu 80 % als Extensivwiesen unter Beibehaltung erhaltenswerter Vegetationsstrukturen zu entwickeln.

### **§ 9 Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

- 5 Die mit der Ziffer **5** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen gleichzeitig als Retentionsflächen. In den "gärtnerisch gestalteten öffentlichen Grünflächen" werden Mulden/Rigolen angelegt mit gemeinsamen Zuläufen von öffentlichem und privatem Niederschlagswasser und vernetzten Abläufen zu den nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken.  
Das Niederschlagswasser ist gemäß der genehmigten Entwässerungsplanung zu sammeln und abzuleiten.

### **Geh- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit **(A)** gekennzeichneten Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Dortmund zu belasten.

Die mit **(B)** gekennzeichneten Flächen (Wirtschaftswege) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit **(C)** gekennzeichneten Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit **(D)** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund, der Versorgungsträger und der Anlieger zu belasten.


...

## Hinweise - bezogen auf einzelne Flächen im Bebauungsplanbereich



Unmittelbar westlich des Holthauer Berggrabens befindet sich in einer Tiefe von ca. 0,70 bis 0,80 m ein Kabel der DEW - Dortmunder Energie und Wasserversorgung GmbH -. Vor Beginn von Erdarbeiten im Bereich des Kabels ist die DEW zu kontaktieren.



In dem mit dem Hinweis  gekennzeichneten Bereich wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW (Niederlassung Bochum) vorübergehend im Rahmen des Ausbaues der Bundesautobahn A 2 und der Herstellung der Lärmschutzanlagen Bodenmassen lagern (in einer Breite von 25 bis 30 m).



Beim Ausbau der BAB A 2 wird die Brücke "Schiffhorst" erneuert. Beim Bau dieser Brücke ist eine östliche provisorische Umfahrung vorgesehen. Dafür werden Teilflächen, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, vorübergehend in Anspruch genommen.



Südlich entlang der BAB A 2 verläuft ein Kabel der Ruhrgas AG. Vor Beginn von Erdarbeiten im Bereich des Kabels ist die Ruhrgas AG zu kontaktieren.

## Hinweise - bezogen auf den gesamten Bebauungsplanbereich

### 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 NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 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.

Falls sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung - in Abhängigkeit der flächenbezogenen Gegebenheiten - als Auflage definiert.

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

Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet 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 > 800 m<sup>3</sup> 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 (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 138 ist 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 ist. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land NRW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926, SGV NRW 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.

Das westlich des Holthäuser Berggrabens liegende Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert.

Die Baugebiete östlich des Holthäuser Berggrabens werden über Mulden/Rigolen nach Westen (Regenrückhaltebecken) entwässert und nicht an die Kanalisation in der Wittichstraße angeschlossen.

### **Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB 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 gemäß §§ 135a - 135c BauGB hinzuweisen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die Private von der Stadt Dortmund erwerben. Hier sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich im Grundstückspreis enthalten.

### **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.

### **Blindgängereinschlagstellen**

In der mit dem Symbol  gekennzeichneten Fläche ist durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbilddauswertung eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle lokalisiert worden. Der Kampfmittelräumdienst wird diese Fläche noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Blindgänger entfernen.

### **Gründung von Gebäuden**

Insbesondere im Bereich westlich des Holthäuser Berggrabens (Baugebiet West) steht das Grundwasser dicht unter GOK. Für die Gründungsarbeiten wird empfohlen, Gebäude in eine "Weiße Wanne" zu setzen oder auf das Kellerschoss zu verzichten.