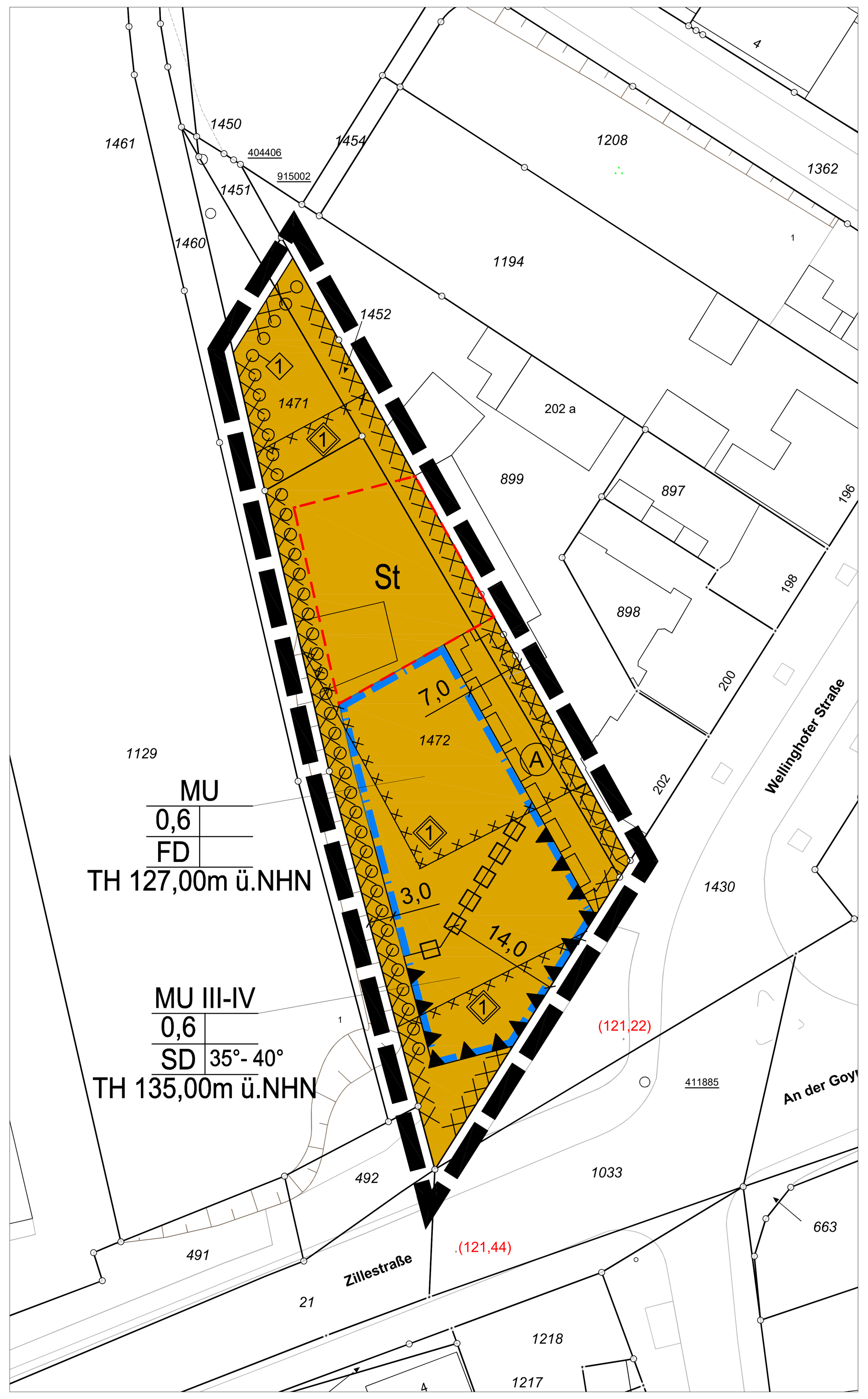
Bebauungsplan Hö 273 -westlich Wellinghofer Straße-

Änderung Nr. 1

Entwurf

(Anlage 2)



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBI. I. S.3786 / FNA 213-1-2) UND DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 – BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (GV. NRW.S.421/SGV. NRW. 232)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		Sonstige Festsetzungen	
MU	Urbane Gebiete (§8 BauNVO)	◇1	Textliche Festsetzungen
		◇1	Texthinweis
Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)		Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)
		A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21, Abs. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO)		St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlage
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)		Abgrenzung, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-gesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	**Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen**	
TH 135.00	Traufhöhe (in Metern über NHN)		Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht (§9 Abs.5 Nr.2 BauGB)
Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BAUO NRW) (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §89 Abs.1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 21.07.2018)			Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht (Schachtbereiche)
FD	Flachdach	. (122,89)	Kanaldeckelhöhe (in Metern über Normalhöhennull NHN)
SD	Satteldach		
35°- 40°	Dachneigung		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)			
○○○○○	Anpflanzen von Hecken		

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Im Urbanen Gebiet sind die unter § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen „Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig.

(2) Im Urbanen Gebiet sind die unter § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ sowie die unter § 6a Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten und Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(3) Gemäß § 1 Abs. 7 und § 6a Abs. 4 Nr. 2 wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig sowie oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4, § 18 Abs. 1 BauNVO

(1) Die Traufhöhe (TH) bezieht sich bei Satteldächern auf die äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut der Traufpunkte sowie bei Flachdächern mit Ausbildung einer Attika bzw. Brüstung auf den oberen Attika- bzw. Brüstungsabschluss.

(2) Bei der Errichtung von Flachdächern gilt die einzuhaltende Traufhöhe für das jeweils oberste Geschoss.

(3) Die Höhen werden als Höhenangaben in Metern über NormalHöhenNull (m.ü.NHN) angegeben.

§ 3 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Nr. 6 BauNVO und § 89 Abs. 1 BauO NRW

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 4 Sonstige Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Bau NVO und § 89 Abs. 1 BauO NRW

(1) Anlagen (Flächen und Einhausungen) für Fahrräder und Abfallbehälter.

Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für offene Fahrradabstellanlagen. Flächen für offene Fahrradabstellanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

(2) Anlagen zur Wärmeversorgung

Anlagen zur Wärmeversorgung sind nur innerhalb der Baugrenzen und Fläche für Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Schallemissionen des Verkehrs auf der Wellinghofer Straße und Zillestraße sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Gebäudeseiten entlang der mit der Signatur (gemäß Planzeichenlegende) gekennzeichneten Baugrenze bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

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 tags	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tags	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen und Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
In Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ist die Einhaltung eines Mittelungspegels aus Verkehrslärm von 60 dB(A) z.B. Baukörperanordnung oder Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) sicherzustellen.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen gültigen Fassung.

§ 6 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-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanz-gebote)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW

(1) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen

Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, vollständig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Stein- und Schotterschüttungen ist unzulässig. Der Anteil an Pflanzflächen in Vorgärten muss mindestens 40% betragen (Definition Vorgarten siehe § 13 (1)).

(2) Pflanzgebot zur Eingrünung des Grundstücks

◇1 Entlang des westlichen Plangebietes des Bebauungsplans ist eine durchgängige mindestens 1,2 m hohe Laubholzhecke als Schnitthecke oder in freiwachsender Form mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die maximale Höhe der Hecke darf 1,80 m betragen.

Zusätzlich sind in die zu pflanzende Hecke mit einem Abstand von jeweils 10 m standortgerechte, heimische Baumarten (Laubbaum, Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind die entsprechenden Baumarten als Säulenform zu verwenden.

Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist nicht zulässig.

(3) Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Es sind breitkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Anpflanzungen sind in einem regelmäßigen Raster durchzuführen. Es dürfen maximal 4 Stellplätze in Folge ohne Baumscheibe errichtet werden.

Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.
In Ausnahmefällen und nur in Abstimmung mit dem Fachbereich 61 (61/4, Freiraumplanung) darf die Baumscheibe auf ein lichtes Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfläche der Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ ist unterhalb der zu befestigenden Fläche herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Ein durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,50 m ist sicherzustellen.

Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

(4) Für die Pflanzgebote sind Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste, die Anlage zur Begründung ist, zu verwenden.

(5) Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW einschließlich
- Garagen und Carports,
- für überdachte Abfall- und -fahrradanlagen,
- für sonstige Nebenanlagen ab einer Größe von 30m³.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln).

§ 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW

Minderung der Versiegelung

Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen

§ 9 Abs. 2 BauGB

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 60 cm allgemein zulässig. Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten sind allgemein zulässig.

§ 11 Solardachpflicht

(§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern Photovoltaik-Module zu installieren, deren Flächenausdehnung mindestens 40% der Bruttodachfläche entspricht. Maßgeblich für die Bruttodachfläche ist die Fläche über dem obersten Geschoss des jeweiligen Baukörpers. Bei Satteldächern sind Solar-Module zu installieren, deren Größe 30% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

Teil II: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 12 Dachgestaltung

(1) Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit Flachdächern (max. Neigung 10°) zu errichten.

(2) Dachaufbauten / -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben / Zwerchgiebel) sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.
Dachaufbauten für Spitzbodenräume und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.

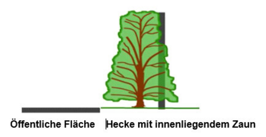
§ 13 Gärten / Vorgärten

(1) Begriffsbestimmung Vorgarten

Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der privaten und öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

(2) Heckeneinfriedung / Zäune

Soll eine Einfriedung des Vorgartens (siehe § 13 Abs. 1) erfolgen, so ist diese nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
Innenliegend zu der gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzten Hecke darf ein Zaun errichtet werden, sofern dieser die Höhe von 1,2 m nicht überschreitet. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist mit einem Abstand von den öffentlichen Flächen von mindestens 0,8 m zulässig.
Hecken dürfen als Laubholzschnitthecke oder als frei wachsende Strauchpflanzung ausgeführt werden. Pflanzarten beinhaltet die Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan.
Für Heckenpflanzungen gilt, dass der Pflanzabstand zu öffentlichen Flächen mindestens 0,5 m betragen muss.

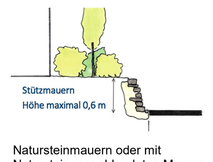


(3) Gestaltung von Nebenanlagen

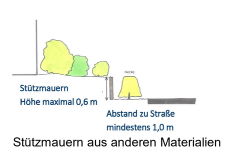
Abfallbehälter und Anlagen der Wärmeversorgung, die außerhalb des Gebäudes errichtet werden, sind mit einer 1 m hohen Laubholz-Schnitthecke oder alternativ mit Hilfe einer Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig ist die Einhausung von Abfallbehältern.

(4) Stützmauern

An öffentliche Flächen angrenzende Stützmauern sind nur in Form von Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendeten Mauern in einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Dabei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen mindestens 0,50 m betragen. Stützmauern aus anderen Materialien und einer maximal zulässigen Höhe von 0,60 m müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen und zu Privatstraßen / -wegen einhalten. Dieser Abstand ist mit einer Laubholzhecke zu bepflanzen.



Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendeten Mauern



Stützmauern aus anderen Materialien

Teil III: Hinweise

(1) Allgemeine Bauvorsorge Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zur Bauvorsorge empfohlen: Die privaten Verkehrs- und Wegeflächen sind im Zuge des Ausbaus seitlich durch Randeinfassungen (Randstein bei den Grundstückszufahrten ca. 3,0 cm und an den normalen Grenzbereichen ca. 8,0 cm) über der Fahrbahnoberfläche zu begrenzen. Hinsichtlich der Baugrundstücke wird vorsorglich empfohlen alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen und Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen zu erhöhen.

(2) Überflutungsnachweis

Bei Grundstücken mit einer undurchlässigen Fläche von >= 800 m² sind Überflutungsnachweise (Gl. 20, 21 der DIN 1986-100) zu führen. Ermittelte Rückhaltevolumina sind ober- oder unterirdisch auf dem Grundstück vorzuhalten. Sollten die Wassermassen - resultierend durch die Notentwässerung bei Flachdächern – nicht auf dem Dach verbleiben, so sind hierfür ebenfalls Räume vorzuhalten die temporär diese Wassermassen aufnehmen. Jegliche auf dem Grundstück anfallende Wassermassen sind durch geeignete Maßnahmen auch dort zu bewirtschaften. Einer Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Wegeflächen wird nicht zugestimmt.

(3) Grundstücksentwässerung

Alle Gebäude sind einzeln und unmittelbar an das städt. Kanalsystem anzuschließen (Satzung §13 (1)). Sollten mehrere Gebäude über eine Anschlussleitung dem städt. System zugeführt werden, so ist dies nur möglich, wenn Benutzungs- und Unterhaltungsrechte und -pflichten sowie deren Trassenführung grundbuchlich gesichert ist. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass die gemeinsame private Abwasseranlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unterhalten und betrieben wird. (LWG §46(1)6).

(4) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Das gesamte Plangebiet ist als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Funde, 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 Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (denkmalbehoerde@dortmund.de) und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).
Bei zukünftigen baulichen Änderungen im Bestand oder baulichen Entwicklungen auf noch nicht bebauten Grundstücken ist mit Forderungen der Denkmalbehörde, Bereich Bodendenkmalpflege, hinsichtlich einer bauvorgreifenden oder wahlweise baubegleitenden archäologischen Untersuchung im Bauantragsverfahren zu rechnen.

(5) Kampfmittel

Im Zuge der geplanten Bauvorhaben ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(7) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Unbelasteter Boden ist für die Verwendung vor Ort schonend abzutragen und zu lagern. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Für überschüssige Massen ist die Verwertung vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären.
Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung im Hinblick auf die Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(8) Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. Die Baufeldräumung sollte im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Die Bauarbeiten sind auf die Tagzeiten zu beschränken.

Zum Schutz baumbewohnender Fledermäuse sind Höhlenbäume grundsätzlich unmittelbar vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf einen Fledermausbesatz zu prüfen. Abrissarbeiten von Gebäuden sollten außerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Oktober / November erfolgen.

(9) 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.

(10) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten.

Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen / Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen und Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB) vorzunehmen sind.

(11) Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen

Abstände von Baumanpflanzungen zu Versorgungsleitungen bzw. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zwischen Tiefbauamt und Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

(12) Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(13) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

(14) Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung.

(15) Brandschutz

Die höchstgelegenen Wohnungen eines Gebäudes müssen von der Feuerwehr durch ein Fenster mit einer maximalen Brüstungshöhe von 8,0 m (bezogen auf das geplante Gelände vor dem Fenster) angeleitert werden können.
Sollen höher gelegene Wohnungen errichtet werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichende Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr (oder anderer Nachweis des Brandschutzes) nachzuweisen.

(16) Bergbau

Bei anstehenden Baumaßnahmen sind die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, sowie die Bergwerkseigentümer zu beteiligen, um zu prüfen, ob noch mit Schäden aus einer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" auf Grundlage des §110 Bundesberggesetz erforderlich sind.
◇1 Die mit der Doppelraute 1 gekennzeichneten Schachtschutzbereiche berücksichtigen die angegebene Lageungenauigkeit.

(17) Einsehbarkeit von außerstaatlichen Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

Gutachten

Schallimmissionsgutachten,
IST Akustik GmbH, Haltern / Burscheid, 02/2026

Bergbaulich-Geotechnische Stellungnahme,
Ingenieurbüro DÜFFEL, Ingenieurgesellschaft für Erschließungsplanung und Geotechnik mbH, Dortmund, 23.05.2019

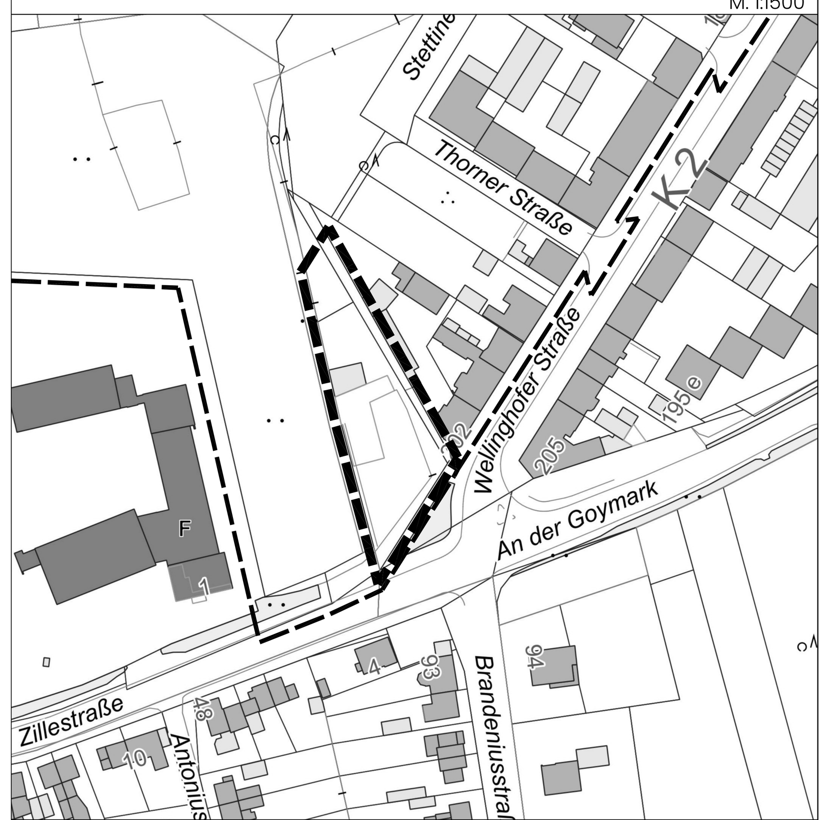
Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Dortmund, den Leiter des Katasteramtes	Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen Dortmund, den Oberbürgermeister
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516 / SGV. NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – Änd. Nr. 1 mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind. Dortmund, den Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 273 – westlich Wellinghofer Straße – Änd. Nr. 1 als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den Bereichsleitung

Bebauungsplan Hö 273
- westlich Wellinghofer Straße -
Änderung Nr. 1

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
1	Blatt 1/1	1:500		61/4	09.02.2026

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 09.02.2026

M. 1:1500



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt