Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße -

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein.

Dortmund, den .....

Öffend. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am ..... nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634 / FNA 213-1) 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) den Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - 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 InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - 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 ..... - öffentlich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den .....

Bereichsleiterin

Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

PlanzV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.252)

GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO1-3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Hafenquartier - gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Verf. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

(B) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

V Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OK HN 96,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

TH HN 93,5 m Bebauung ab einer lichten Höhe (LH) in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

E offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen (i.V.m. Festsetzung der lichten Höhe)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

MW Mischverkehrsfläche

FuR Fuß- und Radweg

F Fußgängerbereich (Radverkehr frei)

P Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), Nr. 25 b) BauGB

zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TGa Tiefgarage

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zugehörigkeitshaken für Baugebiete

Baugestaltrische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

FD Dachform: Flachdach 0 - 5°

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlage (Güterverkehr)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bestandsübernahmen und Hinweisliche Darstellungen

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Gebäude

Geländehöhen (Meter über Normalhöhennull (NHN))

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung: 71,96 m ü. NHN -Kanaldeckel-

Baumbestand

Baumbestand - geschützte Allee

geplanter Baumstandort

zu fällender Baum

Lärmpegelbereiche (III-V) nach DIN 4109

Abstandslinien Erschütterungsimmissionen (Hafenbahn)

Blindgängerverdachtspunkt mit Nummerierung und Sicherheitsradius

Fuß- und/oder Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen

vorgeschlagene Straßenführung/Straßenraumgestaltung

Überdachung Halle

Spundwand (Hafenbecken)

vorhandene Trafostation

Bemaßung von Abständen

besondere textliche Festsetzung

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenquartier" dient der Unterbringung hafenaffiner Nutzungen.

1.1. In den Sondergebieten SO1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie einzeln Außengastronomie),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

1.2 In den Sondergebieten SO2 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
Ausnahmsweise zulässig sind:
An Einzelhandel gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschossfläche deutlich untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Zulässige Gebäudehöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) bestimmt.
Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (m Pkm n ü. NHN). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei geneigten Dächern die Firstlinie.
Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte OK-Höhe (Oberkante Attika) um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um die Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Bahnflächen und öffentlichen Grünflächen zurückversetzt errichtet werden.

3. Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO NRW)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3,0 m. In den mit ◇ gekennzeichneten Baugebieten beträgt die Abstandsfläche 0,1 H, mindestens 3,0 m. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika bei Flachdächern). Abstandsflächen dürfen gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

4. Tiefgaragen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

◇ Oberirdische Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Als Ausnahme davon sind in den beiden Baugebieten SO3 Parkhäuser zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich in den mit ◇ gekennzeichneten Baugebieten zulässig.

5. Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in den Baugebieten SO1 westlich der Speicherstraße sind ausschließlich von und zur öffentlichen Verkehrsfläche der Speicherstraße zulässig.

Ein Anschluss von Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in den Baugebieten SO2 westlich des Fußgängerbereichs C1 an den Fußgängerbereich ist nicht zulässig. Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in diesen Baufeldern müssen über die nördlich und südlich benachbarten Baugebietsabschnitte mit Anschluss an die Planstraßen A und B erfolgen.

6. Führung von Ver und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen - nicht jedoch Entwässerungsmulden und -rinnen zur Ableitung von Niederschlagswasser - sind unterirdisch zu führen.

7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW)

Regenrückhaltung / Festlegung des Spitzenabflussbeiwertes der Dachflächen
Zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert bzw. mit einer Abflussverzögerung in die Kanalisation einzuleiten. Es sind daher Dachflächen mit einem Aufbau, der einen Spitzenabflussbeiwert von CS < 0,25 gewährleistet, vorzusehen. Diese können z.B. als intensive oder extensive Gründächer, Retentionsdächer, Retentionsdächer mit Drossel oder Mäander-System, etc. ausgeführt werden. Die DIN 1986-100 ist anzuwenden.

8. Solardachpflicht
(§ 9 Abs. 1 Nr.23 b) BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von 0 bis 15° Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht. Bei allen anderen Dachformen sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 30 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 31 Abs. 2 BauGB)

9.1 In dem Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung sowie der Lärmbelastung der Güterbahntrasse für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	Mittelungspegel
3.1	Unterrichtsräume, nutzebedürftige 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, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende 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 die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glasfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

9.2 Erschütterungseinwirkungen durch die Hafenbahn
(1) In den mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Baugebieten sowie Teilen von Baugebieten auf der bahnzugewandten Seite der mit der Signatur ..... eingetragenen Abstandslinien sind aufgrund der von der Hafenbahn einwirkenden Erschütterungsimmissionen bauliche Vorkehrungen für die Gebäude zur Minderung von Erschütterungen und Sekundärluftschall in Form einer elastischen Gebäudelagerung zu treffen.
Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass für die geplanten Nutzungs- und Raumarten die in der Tabelle 1 der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen sowie die in Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden. Zur Berechnung der elastischen Gebäudelagerung im konkreten Bauvorhaben sind die Eingangs- und Prognosedaten der Erschütterungstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zugrunde zu legen. Parkhäuser und Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

Es ist nicht auszuschließen, dass für einzelne Nutzungs- bzw. Raumarten (Bildungs- und Schulungseinrichtungen, Vortragsräume, Konzert- ,Theater, Kinosaal, nutzebedürftige Büros, Wissenschaftliche Arbeitsräume) die Einhaltung der genannten Anhaltswerte trotz elastischer Gebäudelagerungen oder anderer Maßnahmen nicht nachgewiesen werden kann. Für Wissenschaftliche und Forschungseinrichtungen und Ausbildungsgangsbezogenen Gerüten ist von einem zusätzlich erhöhten Schutzbedarf auszugehen, der im konkreten Einzelfall festzulegen ist. Bei Tagesnutzungen für Kinder ist auch der Nachtzeitraum zu berücksichtigen, sofern Schlafräume vorgesehen sind.
Daher ist die Gebäude- und Nutzungsplanung frühzeitig mit einem Fachingenieurbüro abzustimmen.

◇ (2) In den mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Baugebieten sowie Teilen von Baugebieten auf den bahnabgewandten Seiten der mit der Signatur ..... eingetragenen Abstandslinien sind aufgrund der von der Hafenbahn einwirkenden Erschütterungsimmissionen bauliche Vorkehrungen für die Gebäude zur Minderung von Erschütterungen und Sekundärluftschall in Form von Gebäuden mit einer Deckeneigenfrequenz <= 25 Hz, Estrichen mit einer Abstimmfrequenz >= 63 Hz, Verbundestrichen oder ähnlich wirksamen Maßnahmen zu treffen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass für die geplanten Nutzungs- und Raumarten die in der Tabelle 1 der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen sowie die in Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden.
Parkhäuser und Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

(3) Für Gebäude, die teilweise innerhalb der mit den Ziffern ◇ und ◇ gekennzeichneten Bereiche stehen, sind entsprechend bauliche Vorkehrungen, wie eine Einhaltung der genannten Anhaltswerte im gesamten Gebäude sicherzustellen, z.B. durch Verhinderung der Übertragung der Erschütterungen auf das Gebäude.

(4) Ausnahmen von den in Ziffern (1) bis (3) genannten Anforderungen können für Gebäude im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen andere geeignete baulichtechnische Vorkehrungen nachgewiesen werden, die eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowie VDI-Richtlinie 2719 sicherstellen, oder die Einhaltung der Anhaltswerte nach §§ 2 BauGB gekennzeichneten Bereich zur Boden bei künftig anzugehenden und erlichtenden Gebäude von der Hafenbahntrasse nachweisen kann.
Für Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Kraftfahrzeugen stehende Gewerbebetriebe inklusive Büronutzung sowie Großraumbüros als Raumarten sind in den Baugenehmigungsverfahren die Anhaltswerte für Büros zur Beurteilung der Einwirkungen gegen den Erschütterungsschutz verbindlich und in den mit der Ziffer ◇ gekennzeichneten Teilbaugebieten westlich der Speicherstraße immissionsschutzmaßnahmen gemäß Ziffer (2) nachzuweisen.

(5) Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehende Gebäude ist bei Nutzungsänderungen und Umbauten zu prüfen, inwiefern Maßnahmen gemäß Ziffer (2) zur Minderung von Erschütterungsimmissionen möglich sind. Der Nachweis der Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowie VDI-Richtlinie 2719 in diesen Gebäuden ist durch nachträgliche Maßnahmen voraussichtlich nicht möglich, so dass in diesen Fällen eine Ausnahme von den in Ziffern (1) bis (3) festgesetzten Anforderungen möglich ist. Dies ist bauhermeseitig zu berücksichtigen.

(6) Bei allen Erschütterungsprognoseberechnungen zur Ermittlung konkreter erforderlicher Schutzmaßnahmen sowie dem Nachweis der Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziffer (4) sind die Prognosegrundlagen und Ergebnisse der Erschütterungstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zugrunde zu legen.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Dachbegrünung / Fassadenbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne der BauO NRW, einschließlich Garagen mit alleinigem untergeordneter Nebenzweck im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° sind nach den einerkannten Regeln der Technik mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 25 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern (siehe Pflanzliste) als Tiefbaiten bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gef. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Verrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Anlagen zur Gewächshäuser, Kühlhaus- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig, mit mindestens 75 % der Grundfläche zu begrünen.
Findet keine Dachbegrünung oder anderweitige gärtnerische Nutzung (Urban Gardening) auf dem Dach statt, ist dies über eine wand- oder bodengebundener Fassadenbegrünung ersetzbar. Die Fassadenbegrünung muss so angeordnet werden, dass die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die doppelte Fläche der erforderlichen Dachbegrünung in spätestens fünf Jahren bewachsen hat (Ergänzung in Festsetzung (2)).

(2) Pflanzgebiet zur Fassadenbegrünung der Parkhäuser
Die Parkhäuser in den Baugebieten SO3 sind mindestens an zwei Fassadenseiten mit einem Mindestflächenanteil von 70 % zu begrünen. Dies kann wand- und/oder bodengebunden erfolgen. Für die wandgebundene Fassadenbegrünung sind modulare oder flächige Bauweisen unter Verwendung von standortgerechten Pflanzen umzusetzen.
Für die bodengebundene Fassadenbegrünung sind bei den selbstklimmenden oder punktuell schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen hochwüchsige und ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden.
Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch Dachüberstand überragte Pflanzflächen bedürfen einer automatischen Bewässerung.
Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung ist nach anerkannten Regeln der Technik anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis Nr. 13).
Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.
Für die Fassadenbegrünen sind Beispielarten in der Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung aufgeführt.

(3) Pflanzgebiet zur Promenade und Speicherstraße
Innerhalb der Promenade und auf der Westseite der Speicherstraße sind im städtebaulichen Konzept Baumvorschläge erfügt (siehe nachrichtliche Darstellung). Davon sind mindestens 80 % der Vorschläge, hier 42 von 52 Standorten umzusetzen.
Es sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämme, mit einem Stammumfang von mineselsteis 18/20 (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen, dabei ist eine Pflanzgrundbeete von mindestens 1,5 m nach den anerkannten Stand der Technik herzustellen. Die Pflanzfläche darf nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Beleuchtungskörper und Baumstamm ist einzuhalten.
Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Mögliche Pflanzenarten enthält die Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung.

(4) Erhaltung von Bäumen
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sowie die Baumallleise im Norden sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.
Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m sind unzulässig.

(5) Vegetationsfläche
◇ Auf der mit ◇ gekennzeichneten Fläche ist die Wiesenvegetation zu erhalten oder mit bodenideokender niedriger Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen jeglicher Art (Zäune, Mauern, Gabionen, Hecken) zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von bildsichtdrahtigen Zäunen zur Bahntrasse der DEHHafenbahn sowie zu einer Höhe von 1,50 m. Unmittelbar an der Bahntrasse gelegene öffentliche Grünflächen sowie private Grundstücke sind an ihrer an die Bahnfläche angrenzenden Seite mit einem 1,50 m hohen, blickdurchlässigen Zaun einzufrieden.

Müllabstellanlagen
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind einzuhausen. Im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Offnungen.
Die Standplätze der Abfallbehälter müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistungserbringung zulässig.

(1) Unzulässige Werbeanlagen
Nicht zulässig sind Werbeanlagen:
- als Auslegerwerbung sowie räumlich wirkende Werbeträger (z.B. Würfel, Prismen)
- als Lichtwerbeanlagen (mit Ausnahme von Schaukästen mit hinterleuchtetem Licht (Lichtkästen) im Erscheinungsbild ändernde Werbung
- auf Pflasterflächen, Treppenanlagen, Stützmauern im privaten und öffentlichen Raum
- als Fensterwerbung.

(2) Flächenbezeichnen
- Paralle zur Fassade angebrachte Flächenwerbanlagen dürfen nicht geteilt werden und eine maximale Größe von von 2,0 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das jeweils zusammenhängende Logo, den Schriftzug oder das Rechteck.
- Als Einzelbuchstaben ausgeführte Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise die maximale Größe von von 2,4 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) erreichen.

(3) Werbestelen
- Pro Gebäude / Hauptzugang ist nur eine Werbestele zulässig.
- Werbestelen dürfen eine maximale Größe von 0,5 x 0,5 x 1,8 m (BxTxH) nicht überschreiten.

III. Sonstige Satzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Stellplatzsatzung
Abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund gilt: Bei Umsetzung bzw. Teilnahme am gebietsweiten Mobilitätskonzept mit dort dort festgehaltenen entsprechenden Maßnahmen wird für Nicht-Wohnungsbau eine Minderung der notwendigen Stellplätze um 40 % festgesetzt. Sonstige Minderungsmöglichkeiten nach jeweils geltenden Stellplatzsatzung sind nicht anwendbar. Bei Nichtteilnahme am Mobilitätskonzept ist folglich keine Minderung der Stellplatzanzahl auf der Grundlage der jeweils geltenden Stellplatzsatzung möglich.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Alleenkataster
Der als zu erhaltend und als "Baumbestand - geschützte Allee" hinweisich dargestellte Baumbestand in der Schäferstraße und Bülowstraße ist im Alleenkataster des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung AL-DO-0174 (Schäferstraße) und AL-DO-0175 (Bülowstraße) als gesetzlich geschützte Allee eingetragen.

V. Hinweise für Teilgebiete des Planbereichs

Auswirkungen von Wind im Bereich von hohen Gebäuden / Maßnahmen zum Schutz vor Windströmungen
Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Vorhaben in dem mit ◇ gekennzeichneten Baufeldern für Gebäude mit bis zu X Geschossen vom Vorhabenträger eine gutachterliche Untersuchung der im Umfeld zu erwartenden Windströmungsverhältnisse zu erbringen. Hierbei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen Aufenthaltsbereiche sowie die öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Es können Maßnahmen zur Minderung von Windströmungen notwendig werden.

VI. Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodenkenmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, ch. Mauern, alte Gräben, Erscheinde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologe für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die begonnene wissenschaftliche Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber den Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodenkenmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Altlasten
- Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen begleiten zu lassen und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zwingend extern zu entsorgen.
- Inn