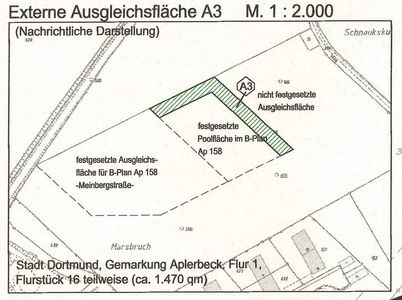
1. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan AP 214 - Gartencenter Emschertalstraße -

Externe Ausgleichsfläche A3 M. 1 : 2.000

(Nachrichtliche Darstellung)



Stadt Dortmund, Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, Flurstück 16 teilweise (ca. 1.470 qm)

Externe Ausgleichsfläche A2 M. 1 : 1.000

Stadt Dortmund, Gemarkung Aplerbeck, Flur 11, Flurstück 745 teilweise (ca. 5.160 qm)

Gem.: Sölde

Flur: 1

Flur: 2

SO GARTENCENTER :
max. Verkaufsfläche 8.930 qm
GRZ 0,8
1 16 17 19 E
OK max. 141 m ü. NN
PD max. 21°

OK max. 145 m ü. NN
PD min. 6°, max. 21°

Außenverkaufsfläche

Außenverkaufsfläche überdacht

FD

St 3 9
mind. 272 Stellplätze

SO GARTENCENTER :
Verwaltung
GRZ 0,8
2 19
OK max. 136 m ü. NN

LKW Anlieferung

Rigolen

Ein-/Ausfahrt

L 821 Emschertalstraße

Am Hilger

Am Söderholz

Schwerter Straße

Kornenstraße

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (Bl. I S. 133)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§2-11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO: Gartencenter

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

GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

OK max. 145 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN

Grenze unterschiedlicher Höhe und Dachneigung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ein-/Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Elektrizität

Regenwasserrückhaltung/Rigolen (privat)

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a) und b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baumbestand (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

zu pflanzende Einzelbäume (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

1 — Textliche Festsetzung

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

18 — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)

A/E — Zuordnung von Ausgleichsflächen A oder -maßnahmen zu den mit E gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000)

Dachform

PD — Pultdach

FD — Flachdach

Bei Pultdach: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

max.21° — maximale Dachneigung

min.6° — minimale Dachneigung

20 — Umgrenzung von Flächen für Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

Sonstige Darstellungen

Außenverkaufsfläche

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

1 — Sondergebiet Gartencenter
Das mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit den in Gartencentern üblichen Warensortimenten der folgenden Sortimentslisten:

Kernsortiment 1: Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel
- Baumschul-, Containe-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze (WB 971-975)
- Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä., Saatgut (WB 970, 980-981)
- Düngemittel, Torf, Erde (WB 989/9792)
- Pflanzenschutzmittel (WB 845)

Verkaufsfläche dies Kernsortiments 1 insgesamt maximal 6.400 qm

Kernsortiment 2: Balkon-, Terrassen-, Gartenreinrichtungen und -geräte, Keramik, Pflanzenschutz
- Balkon-, Terrassen- und Gartenreinrichtungen (incl. Gartenmöbel und Auflagen) (WB 640/208)
- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten (WB 643-644)
- Drahtgeflechte, -gewebe und Zubehör, Zäune (WB 647/6926)
- Blumenübertöpfe, Gartenkeramik (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe) (WB 6609)

Verkaufsfläche des Kernsortiments 2 insgesamt maximal 1.900 qm

Zentrenrelevantes Randsortiment
- Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde (WB 976/978), maximal 150 qm
- Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan (WB 6608), maximal 150 qm
- Korb- und Flechtwaren (WB 5155), maximal 100 qm
- Spielgeräte für Garten und Spielplatz, ohne bewegliche Spielwaren (WB 650), maximal 150 qm
- Aktions- und Saisonartikel (einschl. Backwaren, Saisonobst u. -gemüse), maximale Verkaufsfläche 300 qm

Zentrenrelevantes Randsortiment insgesamt maximal 630 qm

Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen insgesamt 8.930 qm (Innen- und Außenverkaufsflächen)

sowie ergänzender Gastronomie (Bistro/Cafeteria) mit einer maximalen Nutzfläche von 70 qm.

2 — Das mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Baugebiet dient der Unterbringung der dem Gartencenter zugeordneten Verwaltungsräume. Es ist keine Verkaufsfläche zulässig.

§2 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB u. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NW)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß dem Entwässerungskonzept das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dachflächen sowie der privaten versiegelten Flächen zu sammeln und den herzustellenden Regenrückhalteverrichtungen (Zisternen, Rigolen, Becken) zuzuleiten. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gießwasser ist in jedem Fall zulässig. Das Überschusswasser ist durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Rigolen) zu versickern. Zur Notentlastung ist eine gedrosselte Ableitung von max. 5 l/s in den städtischen Kanal Emschertalstraße sicherzustellen.

§3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit den §§ 25 a) und b) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

3 — Reduzierung des Versiegelungsgrades
Die Stellplatzflächen und der Lkw-Anlieferungsbereich (mit Ausnahme des westlichen Wendekreises) sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

Hinsichtlich der folgenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind die Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Landschaftsarchitekturbüros Grohs - Preißmann - von Wendt, Gruppe Ökologie und Planung, Essen, maßgeblich.

Hinsichtlich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden sind, wie sie in der Pflanzauswahlliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt sind. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten und der Entwicklungspflege gelten die Bestimmungen der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsflächen gilt, dass sie dauerhaft zu schützen und fachgerecht zu pflegen sind.

Ausgleichsfläche A1:

4 — Auf der mit der Ziffer 4 festgesetzten Ausgleichsfläche ist flächig ein dichtes Feldgehölz, bestehend aus standortgerechten und heimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern herzustellen. Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Darüber hinaus sind die innerhalb der Fläche vorhandenen 19 Laubbäume ins Pflanzkonzept zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

5 — Auf der mit der Ziffer 5 festgesetzten Ausgleichsfläche ist im Bereich der Gasleitung eine Gras- und Krautflur herzustellen, die durch Pflegeschnitt (einmal in 3-5 Jahren) dauerhaft von Gehölzen freizuhalten und dauerhaft zu erhalten ist.

Ausgleichsfläche A2:

6 — Die mit der Ziffer 6 festgesetzte, ca. 1.800 qm große und baumbestandene Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die geschotterte Stellplatzfläche an der Kortenstraße ist zu entsiegeln und mit Sträuchern flächig zu bepflanzen. Entlang der Schwerter Straße sind ergänzend zur bestehenden Baumreihe zwei Bergahorn als Hochstämme zu pflanzen.

7 — Auf der mit der Ziffer 7 festgesetzten, ca. 1.000 qm großen Ausgleichsfläche ist eine Waldmantelpflanzung aus Sträuchern flächig herzustellen.

8 — Auf der mit der Ziffer 8 festgesetzten, ca. 2.260 qm großen Ausgleichsfläche ist eine Wildobstwiese herzustellen. Die zu pflanzenden Gehölze sind so zu pflanzen, dass sich später annähernd ein Kronenschluss ergibt. Für den Unterwuchs ist eine krautreiche Wiesensaatgutmischung zu verwenden. Entlang der Schwerter Straße sind ergänzend zur bestehenden Baumreihe zwei Bergahorn als Hochstämme zu pflanzen.

Ausgleichsfläche A3:

Auf der schraffierten nachrichtlich dargestellten, ca. 1.470 qm großen Teilfläche der städtischen Ausgleichspoolfläche westlich der Marsbruchstraße ist eine Strauchpflanzung, bestehend aus Schlehe und zwei Weißdorn-Heister herzustellen. Entlang der Flurstückgrenze sind zur Abgrenzung und Kenntlichmachung gegenüber der Ackerflur Sandsteine zu positionieren.

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

Hinsichtlich der folgenden grünplanerischen Maßnahmen sind die Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Landschaftsarchitekturbüros Grohs - Preißmann - von Wendt, Gruppe Ökologie und Planung, Essen, maßgeblich.

Hinsichtlich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden sind, wie sie in der Pflanzenauswahlliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt sind. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten und der Entwicklungspflege gelten die Bestimmungen der Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund. Hinsichtlich der Flächen mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

9 — Stellplatzbegrünung
Die Stellplatzflächen sind mit Laubbäumen I. Ordnung gemäß Maßnahmenplan zum Fachbeitrag zu untergliedern. Es sind insgesamt 58 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1m Höhe) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in der Größe einer Pkw-Stellplatzfläche anzulegen und mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10 — Rahmenbildende Eingrünung
Entlang der mit der Ziffer 10 festgesetzten Pflanzfläche sind die vorhandenen 15 Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata') dauerhaft zu schützen.

11 — Innerhalb der mit der Ziffer 11 festgesetzten, ca. 2,50 m breiten Pflanzfläche sind flächig Strauchrosen (Rosa arvensis) zu pflanzen.

12 — Entlang der mit der Ziffer 12 festgesetzten Pflanzfläche sind in einem Abstand von 5 m insgesamt 15 Säulen-Stieleichen (Quercus robur ‚Fastigiata') in einem Abstand von 2 m zum Wirtschaftsweg zu pflanzen.

13 — Innerhalb der mit der Ziffer 13 festgesetzten Pflanzfläche sind flächig Sträucher zu pflanzen.

14 — Innerhalb der mit der Ziffer 14 festgesetzten Pflanzfläche sind 9 Säulen-Stieleichen (Quercus robur ‚Fastigiata') in Reihe zu pflanzen.

15 — Entlang der mit der Ziffer 15 festgesetzten Pflanzflächen sind 5 bzw. westlich der Zufahrt 2 Winter-Linden gemäß Maßnahmenplan zum Fachbeitrag zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Dachbegrünung
16 — Auf einem Anteil von mindestens 15% der Dachfläche des Hallenkomplexes ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter herzustellen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Fassadenbegrünung
17 — Die fensterlosen Fassadenabschnitte der Westfassade des Gartencenters sind mit selbsthaftenden Kletterpflanzen oder mit vorgesetzten, linearen Gehölzstrukturen (z.B. Spalieren) flächig zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Erhaltungsgebote
Die mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume entlang der Emschertalstraße sind dauerhaft zu erhalten.

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

Schallschutz
a) Die Geräuschimmissionen von Lüftungsgeräten im Außenbereich dürfen insgesamt einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten und keine auffälligen Einzeltöne (gem. Richtlinie VDI 2058) enthalten.
b) Warenanlieferung und -abholung sowie Verladetätigkeiten sind zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig.
c) Der von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Außenbereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Die Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphalt oder glattes Pflaster ohne Fase.
d) Der Parkraum ist ausschließlich von Kunden und Mitarbeitern des Gartencenters zu nutzen.
e) Im Außenbereich dürfen keine Lautsprecher- oder Telefonrufanlagen betrieben werden.

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

18 — Die Ruhrgas AG hat das Recht, die mit der Ziffer 18 gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

§8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

19 — Werbeanlagen
1. Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:
a) In der Breite dürfen Werbeanlagen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
b) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen.
2. Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame);
b) freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet
bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 5,50 m
bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 3,50 m;
c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhen von Gebäuden.

Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen
20 — (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)
Entlang der Stellplatzanlage sind auf den mit der Ziffer 20 gekennzeichneten Flächen zum Ausschluss von Blendwirkungen auf den Verkehr auf der Emschertalstraße sichtunterbrechende Einfriedungen (z.B. Gabionen, Hecken) mit einer mittleren Höhe von 80 cm über der Anschlusshöhe der Straße (ca. 126 m ü.NN) zu errichten.

Teil II
Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 50 24292, Fax.: 50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2486) unverzüglich anzuzeigen.
Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Grünplanerische Ausführungssätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Für die Pflanzverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungssätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung, soweit der Fachbeitrag nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.
Die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetz NW sind auf städtischen Flächen in Benachbarung zu Privatflächen zu beachten.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Umweltbericht
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag samt Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht als Begleitplan in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grünplanerischen (und landschaftspflegerischen) Ausführungsmaßnahmen, zu entnehmen. Die Gutachten können im Planungsamt eingesehen werden.

(5) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Baubeginn des neuen Gartencenters durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode (Frühjahr; Herbst) zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(6) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW vom 9. Mai 2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

(7) Baumschutzsatzung
Sofern 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.

(8) Kampfmittelräumdienst
Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (32/1) zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl.. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

(9) Flugsicherung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im Anflugsektor gem. § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Dortmund.

(10) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat diese keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen anzugehen, soweit der Flugärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

(11) Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Bauschutzbereiches
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von ca. 2,0 km innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken ergeben. Es wird empfohlen, die Bauhöhenbeschränkung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde, der Bezirksregierung Münster abzufragen.

(12) Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der L 821 muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.

(13) Anlagen der Außenwerbung
1. Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Abs.1 StrWG NRW entlang der freien Strecke der Landesstraße L 821 in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für
- nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1qm,
- Anlagen gem. § 13 Abs.3 Nr. 1 und 2 der BauO NRW und
- Werbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs und der Schülerbeförderung

können auf Antrag beim Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum (LS NRW NL Bochum) Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.
2. Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 821 in einer Entfernung von bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen gem. § 25 StrWG NRW in jeden Einzelfalle der Zustimmung bzw. der Genehmigung des LS NRW NL Bochum.

(14) Lichtquellen
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zur Vermeidung von Insektenanflug und -verlusten Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber einem Insektenanflug verhalten, so z.B. Natriumdampflampen.

(15) Vermeidung von Vogelschlag
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zur Vermeidung von Vogelschlag die Glas- und Fensterfronten mit geeigneten, flächig wirkenden Aufdrucken, z.B. Rasterfolie oder Schriftaufdrucke, zu versehen. Schwarze Vogelaufkleber haben sich in der Praxis nicht bewährt und sind daher nicht zu verwenden.

Planverfasser :

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
Tel. 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan AP 214 - Gartencenter Emschertalstraße -

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 –Gartencenter Emschertalstraße– gehören folgende Gutachten:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 –Gartencenter Emschertalstraße–, Arbeitsgemeinschaft: Grohs –Preißmann– von Wendt, Essen zusammen mit Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, September 2005, ergänzt: März 2007
- Geräuschimmissions–Prognose, ITAB GmbH Ingenieurbüro, 44267 Dortmund, Wittbrücker Straße 410, September 2002, Nachtrag vom November 2002 und Dezember 2002
- Geohydrologisches Bodengutachten, Büro Köster & Kremke, 50174 Kamen, Lünener Straße 211, Oktober 2002
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung von Herde's Gartencenter, Generalplaner Infrastruktur Dr. Ing. H. Leßmann GmbH, 44137 Dortmund, Nederhoffstraße 23, September 2002
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund/Umweltamt, 44135 Dortmund, Burgwall 14, September 2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 –Gartencenter Emschertalstraße–, Arbeitsgemeinschaft: Grohs –Preißmann– von Wendt, Essen zusammen mit Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, September 2005

in 1 Blatt

Maßstab 1: 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.04.2007

1. Ausfertigung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232)

Abt.: 61/5

Satzungsplan

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 13.11.07 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 15.11.2007
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 14.06.2007 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 -Gartencenter Emschertalstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.11.2007
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 33 vom 15.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ap 214 -Gartencenter Emschertalstraße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 15.11.2007
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan AP 214 -Gartencenter Emschertalstraße- mit dem Beschluss des Rates vom 14.06.2007 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.11.2007
Oberbürgermeister / Ratsmitglied