Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - Schüruferstraße/ Teigelbrand -



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132 / 213-1-2)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Darstellungen

Ⓔ Eingriffsfläche (ausschließlich Flurstück 30)

Ⓐ Ausgleichmaßnahme

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 09/2015 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 18.10.2017

Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 13.07.2017 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 10 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW diese Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Schüruferstraße / Teigelbrand in Dortmund-Schüren im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 19.10.2017

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Ergänzungssatzung für den Bereich Schüruferstraße / Teigelbrand in Dortmund-Schüren mit dem Beschluss des Rates vom 13.07.2017 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20.10.2017

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 43 vom 27.10.17 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung für den Bereich Schüruferstraße / Teigelbrand in Dortmund-Schüren in Kraft getreten.

Dortmund, den 27.10.2017

Bereichsleiter

I. Textliche Festsetzungen

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

In dem Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Schienenverkehrslärmbelastung der südlich gelegenen Bahntrasse für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, 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)
2.2 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, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außengeräuschpegel vor den Fenstern dieser Räume nachts 50 dB(A) nicht überschreitet.

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

§ 2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz)

Stellplatzbegrünung
Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Stellplatzanlagen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen Laubbaum 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 Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.

Eingrünung der Siedlungskante
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine durchgehende Baumreihe, bestehend aus verschiedenartigen Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang 18/20 cm), im Stammabstand vom maximal 15 m zu pflanzen. Als Arten und Sorten eignen sich hierfür: Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Deborah' oder ‚Emerald Queen' oder ‚Schwedleri'; Acer pseudoplatanus ‚Atropurpureum' oder ‚Rotterdam' sowie Carpinus betulus. Es ist eine gemischte Baumreihe aus mindestens vier Arten / Sorten herzustellen. Die Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Satzungsbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt (fallweise, entsprechend Entwässerungskonzept).
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 ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

II. Hinweise

Soweit in diesem Satzungsverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

1. **Bodeneingriffe und Bodendenkmäler**
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 und/oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. **Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge geplanter Bauvorhaben ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Allgemeiner Hinweis: Ist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. **Bodenaushub**
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.

4. **Sicker-, Stau- und Grundwasser**
Im Plangebiet ist temporär mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß Baugrundgutachten (Bodenplatte, weiße Wanne) vor dem Eintreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser geschützt werden. Der Anschluss von Hausdränagen an den städtischen Abwasserkanal ist nicht statthaft.

5. **Umgang mit dem Niederschlagswasser**
Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 vorzusehen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung und Einleitung in den Erlenbach, erfolgt. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. Die entsprechenden Flächenansprüche und technischen Anlagen sind auf Grundlage von einem Hydrogeologischen Gutachten, einem Entwässerungskonzept und einem Überflutungsnachweis im Bauantragsverfahren einzureichen.

6. **Artenschutz**
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz 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. Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind vor der vorhabenbedingten Baufeldherrichtung die Brut- und Aufzuchtszeiten von bodennah brütenden Vögeln zu beachten. In Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes sind Freischnitt- und Bodenarbeiten sowie vergleichbare Arbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes somit in der Zeit vom 1. März bis 30.September in der Regel zu unterbinden.
Hinsichtlich der Reduzierung von Lärmemissionen sind die maximalen Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV) einzuhalten. Damit Störungen ruhender und/oder nachtaktiver Tiere auf ein Minimum reduziert werden, ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

7. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub**
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. 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 sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. 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.

8. **Wasserrechtliche Rahmenbedingungen**
Derzeit kreuzt der verrohrte Erlenbach als Mischwasserkanal das Satzungsgebiet. Die Stadt Dortmund plant den Erlenbach offen zu legen und zudem südlich, und damit künftig außerhalb des Satzungsgebietes, zu verschwenken. Zuvor wird ein neuer Mischwasserkanal nördlich parallel der neuen Gewässertrasse verlegt. Auch diese Kanaltrasse wird künftig außerhalb des Satzungsgebietes liegen. An den künftigen Gewässerverlauf wird zudem ein bereits vorhandener, entflochtener Nebenarm (Erlensiepen) angebunden, der aus südlicher Richtung zufließt. Sobald die Maßnahmen abgeschlossen sind, kann der o. g. alte Mischwasserkanal aufgegeben werden. Infolge dessen kann erst dann das Satzungsgebiet einer Bebauung zugeführt werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Bereichs hat der Boden bei den nicht überbauten Flächen im Horizont zwischen 0 und -0,50 Meter eine Qualität ZO Dortmunder Einbauwerte bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung(BBodSchV) einzuhalten. Im Horizont zwischen -0,5 und -1,0 Meter ist eine Qualität von Z 1.1 Dortmunder Einbauwerte einzuhalten. Dies gilt auch für den Bereich von Stellplätzen. Im Bereich von Kinderspielflächen ist die Qualität ZO im gesamten oberen Meter zu gewährleisten. Die Einzelheiten sind im Vorfeld in einem Sanierungsplan gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz festzulegen und zeitgleich mit der Erschließung unter fachgutachterlicher Begleitung umzusetzen. Durch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen werden die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Plangebiet haben bergbauliche Aktivitäten stattgefunden, weshalb der komplette Bereich als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet ist.

Zu dieser Satzung gehören folgende Gutachten:

Bauvorhaben Neubau Wohnbebauung „Teigelbrand" in Dortmund-Schüren - Baugrunduntersuchung/Baugrund- und altlastentechnische Beratung/ Grubenbildeinsichtnahme, 1. Geotechnischer Bericht, Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG, Dortmund, Februar 2016

Bauvorhaben Neubau Wohnbebauung „Teigelbrand" in Dortmund-Schüren - Altbergbauliche Erkundungsmaßnahme, 2. Bericht, Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG, Dortmund, Februar 2016

Geräuschimmissions-Untersuchung Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Baugebiet Teigelbrand Dortmund, ITAB, Dortmund, November 2016

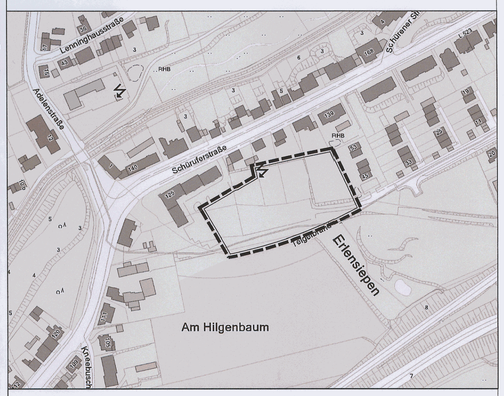
Ermittlung/Darstellung der Umweltauswirkungen / Eingriffsbilanzierung, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Dezember 2016, Fortführungsstand 23.12.2016

Artenschutzrechtliche Prüfung zur Wohnbebauung 'Schüruferstraße/Teigelbrand', Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Januar 2016, Fortführungsstand 06.12.2016

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Schüruferstraße/ Teigelbrand

⊕	1:1000	1/1	61/4	19.05.2017

Zu dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gehört die Begründung vom 19.05.2017.



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt dipl.ing.landschaftsarchitekt
stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement
sibyllastraße 9, 45136 essen
fax 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt