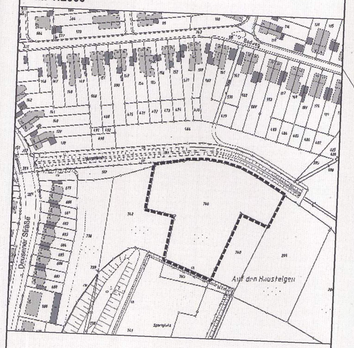
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hö 265
- Seniorenresidenz Limburger Postweg -

Blatt 1 von 2

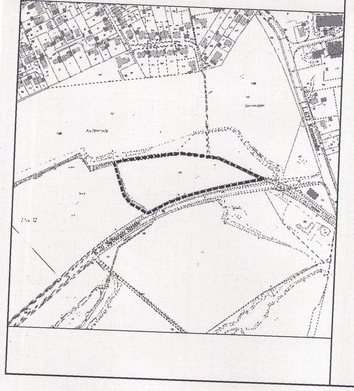
Nachrichtliche Darstellung der Fläche zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs (Ökopool Deusener Wiesen) Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstück 746 teilweise.

M. 1:2000



Nachrichtliche Darstellung der Fläche zum Nachweis des 1:1-Flächenausgleichs, Gemarkung Holzen, Flur 12, Flurstück 603 teilweise.

M. 1:4000





VERFAHRENSVERMERKE

Die Planzeichenlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I.S. 58). Die Geländehöhen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand: 05.07.09 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 01.07.09
Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. CHRISTIAN SOMMERHOFF
ÖFFENTLICHE VERMESSUNGSSTELLE
ELPENTALSTRAßE 14
44229 DORTMUND-KIRCHHÖRDE, OLPENTALSTRAßE 14

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ..... nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, BGBl. III/FNA 213-1) beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - einzuleiten.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 28.11.2007 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.04.2008 bis 21.04.2008 durchgeführt.

Dortmund, den .....
Bezirksleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am .15.10.2008 nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Diese Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Hö 265 hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf der Dauer eines Monats vom 17.11.2008 bis 17.12.2008 einschließlich zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den .....
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 25.6.09 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW 2023) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 06.07.2009
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt Dortmund- Nr. 16 vom 9.10.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - rechtsverbindlich geworden.

Dortmund, den 9.10.09
Bereichsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - mit dem Beschluss des Rates vom 25.6.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 06.07.2009
Oberbürgermeister

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 52) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 — max. zulässige Grundfläche
0,9 — max. zulässige Geschossfläche
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH max. 146,20 — max. Traufhöhe der baulichen Anlage in m ü. NN
FH max. 147,50 — max. Firsthöhe der baulichen Anlage in m ü. NN

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

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

privates Regenrückhaltebecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum (Erhaltungsgebot)

zu pflanzender Baum (Pflanzgebot)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgarage
St — Stellplätze

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellungen

3,20 — Bemaßung von Abständen/ Bautiefen
1 — Textliche Festsetzungen

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Bebauung
1230 — Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
Bestandsbaum

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (z.B. Dachflächen).

§ 2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2 Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (oberirdisch) und Tiefgaragen (unterirdisch) zulässig.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

3 Baumneupflanzung Limburger Postweg

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 - Seniorenresidenz Limburger Postweg - mit dem Beschluss des Rates vom 25.6.09 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Auf dem mit 3 gekennzeichneten Standorten sind 7 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10,0 m² vorzusehen, die flächig anzupflanzen ist. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Anfahren zu schützen.
Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Arten: Berg-Ahorn, Spitzahorn oder Winter-Linde
Pflanzauswahl Baumscheiben: Laubgehölze oder Stauden, es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind zugelassen.

4 Baumneupflanzung Köperstraße

Auf dem mit 4 gekennzeichneten Standorten sind 5 Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenauswahl: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Arten: Stieleiche, Gemeine-Esche

5 Begrünung Tiefgarage

Die im Plan dargestellte Fläche für die Tiefgarage ist zu mindestens 280 m² gärtnerisch zu gestalten. Die Überdeckung mit Oberboden beträgt mindestens 20 cm.

6 Gehölzstreifen

Auf der mit 6 gekennzeichneten Fläche ist ein 2-reihiger Gehölzstreifen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen. Die Pflanzarten sind in Gruppen zu je 3 -5 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Die Gehölze sind auf Lücken zu pflanzen. der Strauchanteil liegt bei 100 %.
Pflanzenauswahl: Qualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm: Faulbaum, Grauweide, Ohrweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Hasel, Gemeiner Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Heckenrose.

7 Erhaltung des Baumbestandes

Der mit einem Erhaltungsgebot und der Ziffer 7 gekennzeichnete Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau innerhalb des Kronentraufbereiches ist zu erhalten, die unversiegelten Flächen innerhalb des Kronentraufbereiches sind unversiegelt zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Schutz gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigung durchzuführen.

8 Erhaltung des Fanggrabens

Der mit einem Erhaltungsgebot und der Ziffer 8 gekennzeichnete Fanggraben parallel des Fußweges ist in seiner Funktion und Begrünung zu erhalten.

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

9 Niederschlagsentwässerung

Das auf den Dachflächen und unverschmutzten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Admiralbach einzuleiten.
Der Drosselabfluss wird auf 5 l/s begrenzt. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte private Regenrückhaltebecken.

III Hinweise

(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 gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231-5024292, Fax: 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversicherung zu vermeiden.

(3) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(4) 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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Ferner kann diese DIN-Vorschrift bei der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

(5) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
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, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder 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 (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Ferner kann diese DIN-Vorschrift bei der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

(6) Methanaussagonen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone 0 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Austritte nicht zu erwarten; sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

(7) Kampfmittel
Die Luftbildauswertung hat keine unmittelbare Gefährdung durch Kampfmittel ergeben. Wegen erkennbarer Kriegseinflussung kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb ist/wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - erforderlich/empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.
Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt zu den Mitarbeiter/innen des Ordnungsamtes unter Tel.: (0231) 50-22978 oder (0231) 50-25955 auf.
Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

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

(9) Bauhöhenberschränkung innerhalb des Bauschutzbereiches
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen 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.

(10) Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Admiral" der gleichnamigen im Jahre 1925 stillgelegten Zeche. Nach Auskunft der Grubenfeldeigentümerin Alte Haase Bergwerks - Verwaltungsgesellschaft mbH ist unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen. Allerdings kann auf Grund geologischer Gegebenheiten ein im Grubenbild nicht verzeichneter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich im Einzelfall eine Baugrunduntersuchung in der Verantwortlichkeit und im Ermessen des jeweiligen Bauherren.

Dieses Blatt Nr. 1 ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 265 –Seniorenresidenz Limburger Postweg– und bildet mit dem Blatt 2 eine Einheit.

Dortmund, den 03.08.2009
Bereichsleiter

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hö 265
- Seniorenresidenz Limburger Postweg -
Satzungsfassung

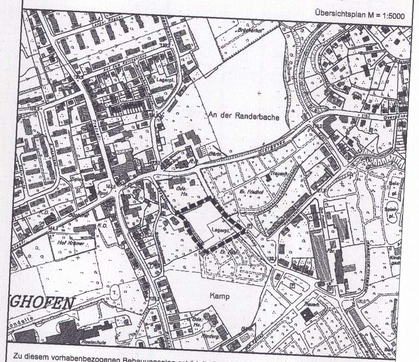
Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/4

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

- Büro für Angewandte Geowissenschaften BAG: BV Limburger Postweg in Dortmund - Regenwasserversickerung - Bochum, 08. September 2008.

- Schnittstelle Ökologie: Machbarkeitsstudie zur Offenlegung des Admiralbachs, Bochum, August 2007

Übersichtsplan M = 1:5000



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.04.2009 und als gesonderter Teil der Begründung der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 265 " Seniorenresidenz Limburger Postweg" vom 03.04.2009.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

1. Auslegung