Bebauungsplan Hö 272 -St. Clara-



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 02/2011 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25.07.2011

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Hö 272 –St. Clara- beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Hö 272 –St. Clara- auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hö 272 –St. Clara- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 21.07.2011 nach § 10 Abs. 1in Verbindung mit § 13a BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen Bebauungsplan Hö 272 –St.Clara- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 01. Aug. 2011

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 der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 272 –St. Clara- mit dem Beschluss des Rates vom 21.07.2011 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 01. Aug. 2011

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den Dortmunder Bekanntmachungen -Amtsblatt der Stadt- Nr 31 vom 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 272 –St. Clara- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 08. Aug. 2011

stv. Bereichsleiter

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S. 2414; BGBl.III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Tageseinrichtung für Kinder (TEK) -

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

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Höhe max. Maximale Gebäudehöhe über Schultenstraße (105,36 üNN)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze § 23 BauNVO

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

zu erhaltende Bäume

nachrichtliche Bäume

Kennzeichnungen nach dem BauGB (§9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) Bau NVO)

Schallschutzwand - 2 m Höhe über vorhandenem Gelände

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§9 Abs.1Nr.21 BauGB)

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 **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. § 51 a Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Hofflächen und befestigte Spielflächen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

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

Die im Geltungsbereich festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

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

Entlang der mit der Raute ◇1 gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu realisieren. Bezugsebene ist die vorhandene Geländeoberkante des Gemeinbedarfgrundstücks. Als Schutzmaßnahme kann auch die vorhandene Mauer fungieren; Lückenschließungen sind durch den Betreiber der Tageseinrichtung für Kinder (TEK) durchzuführen. Sollten die Mauerbereiche, die sich im Privateigentum befinden, beseitigt werden, ist ein gleichwertiger Ersatz vom Betreiber der TEK herzustellen.

§ 4 **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Versorgungsträger haben das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und unterirdischem Leitungsrecht zu belasten. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Suchschachtungen durchzuführen, die die genaue Lage der Leitung überprüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsmaßnahmen definieren.

Teil III
Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Aufgedeckte Gebeine sind wieder zu bestatten.

(2) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem 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.

(3) 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. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Baumschutz

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.

(5) Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets aus dem 2. Weltkrieg. Eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass die abzusuchende Fläche vor einem vereinbarten Absuchtermin tatsächlich vorbereitet ist. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens drei Tage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe des Zeichens der Bezirksregierung Arnsberg 22.5.20-02 (59/2/37301) und auch die Angabe der Flächengröße zwingend erforderlich. Ein Lageplan der Örtlichkeit muss vorab übersandt werden.

(6) Methangas (Zone 1)

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

(7) Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergfeld "Clarenberg und Clarenberger Erbstollen" und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergfeld "Adele" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Erdwärme Phönix" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Phönix". Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld "CBM - RWTH".

Zur Klärung, ob bergbauliche Einwirkungen vorliegen, wurden eine Grubenbildeinsichtnahme sowie ergänzende Erkundungsbohrungen (5 Probebohrungen) durchgeführt (siehe Gutachten Institut Dr. Höfer 15.03.2011 / 19.05.2011). Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf oberflächennahen und tagesnahen Bergbau festgestellt. Eine Setzungsgefahr aus oberflächennahem und tagesnahem Bergbau kann somit als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Vorsorglich wird dennoch im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen.

(8) Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen (Umsichtiges Entfernen der Verschalung vor Abriss des Gebäudes und ggf. Umsetzung der Fledermäuse in umliegende Nistkästenquartiere) sind zu beachten. Konkrete Ausführungen können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

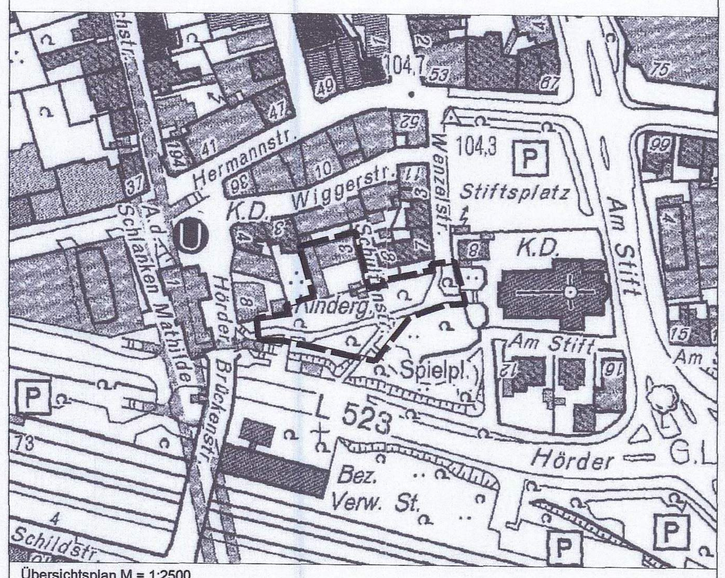
Bebauungsplan Hö 272 - St. Clara -

	Maßstab	Abteilung	Datum
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 272 - St. Clara -	1:500	61/4	Juni 2011

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.06.2011.

Anlage zum Bebauungsplan:

- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund, Umweltamt, 25.11.2009
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ecoda Umweltgutachten, Dortmund, März 2010
- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Kindergartens St. Clara in Hörde, Dezember 2009
- Grubenbildeinsichtnahme zum Neubau einer Kindertagesstätte in Dortmund-Hörde, Geotechnik – Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 15.03.2011
- Such- und Erkundungsarbeiten zum Neubau einer Kindertagesstätte in Dortmund-Hörde, Geotechnik – Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG, 19.05.2011



Übersichtsplan M = 1:2500

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hö 272 - St. Clara -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990