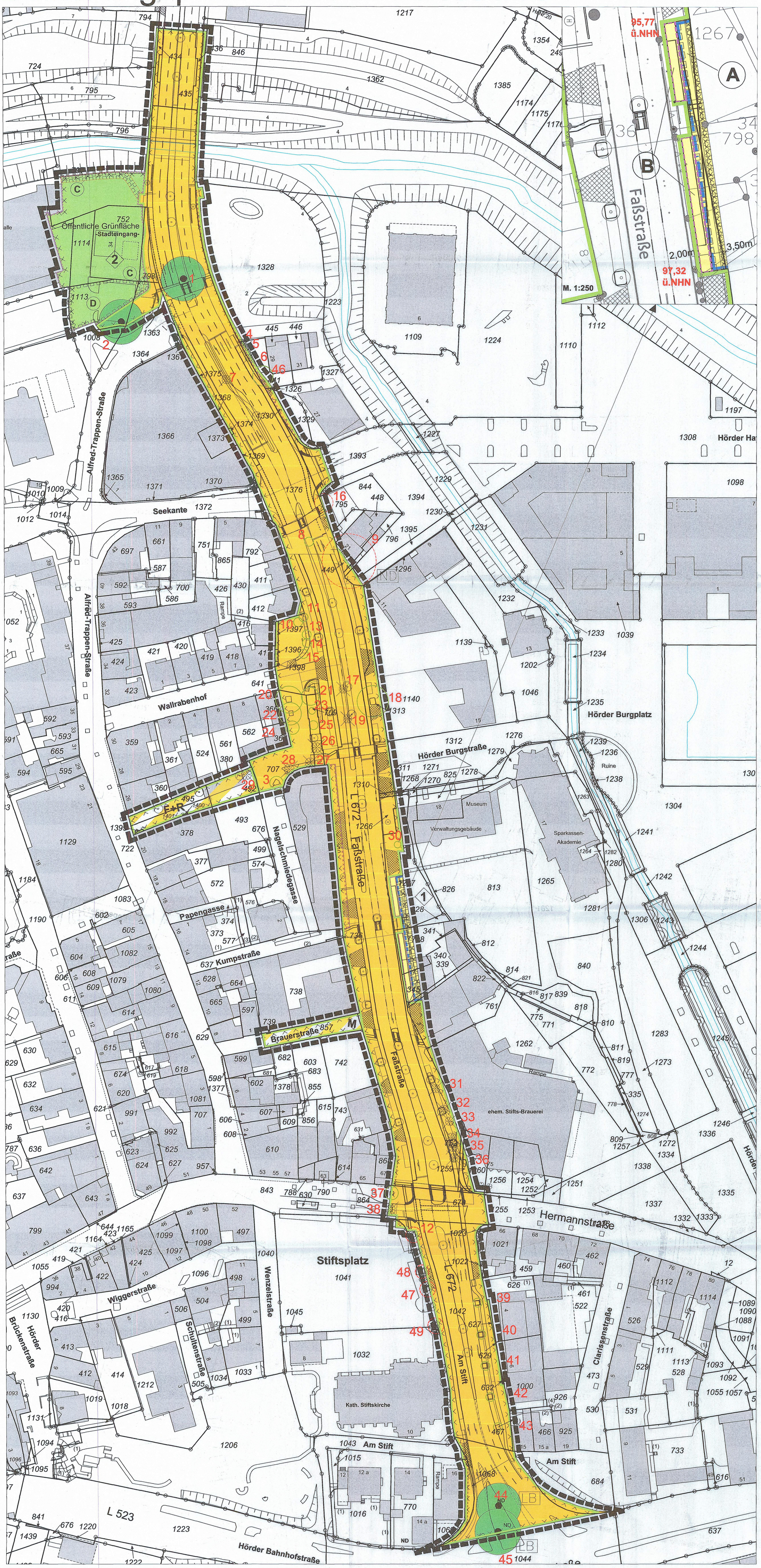
Bebauungsplan Hö 281 -Faßstraße-



Textliche Festsetzungen

§ 1 Überbauung von privaten Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.2 i.V.m §9 Abs.3 BauGB)
Im Bereich mit der Raute ◇ ist eine Überbauung der privaten Verkehrsfläche oberhalb einer Höhe von 99,8m über NHN zulässig. Stützen zur Ausbildung eines offenen, begehbaren Arkadenganges sind zulässig.

§ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit Symbol Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Versorgungsträger für Telekommunikation haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Energie haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓒ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Aufgabenträger der Abwasserentsorgung haben das Recht, die mit dem Symbol Ⓓ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die im Geltungsbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

§ 4 Öffentliche Grünfläche –Stadteingang-
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine begrünte Platz- bzw. Aufenthaltsfläche herzustellen.

§ 5 Straßenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die neu zu pflanzenden Bäume sind in offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Pflanzflächen von mindestens 8 m² zu setzen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die offene Erdfläche der Baumscheibe kleiner als 8 m² betragen wird, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² ist unterhalb der zu befestigenden Fläche durch technische Lösung als Tiefenbeet herzustellen, die Pflanzgrube muss mindestens eine Tiefe von 1,50 m aufweisen.

Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Straße vorzunehmen.

Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren, um Schäden durch das Befahren von ein- und ausparkenden PKW´s zu verhindern.

Hinweise

(1) Altlasten / Bodenveränderungen
Für die mit der Signatur xxx gekennzeichneten Flächen gilt, dass alle Eingriffe in den Untergrund im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

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 unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen.
In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Zusätzlich gilt für die mit der Raute ◇ gekennzeichnete Grünfläche folgendes:
Für die geplante höherwertige Nutzung sind ergänzende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die im Vorfeld der Umsetzung auf Grundlage konkret vorliegender Planungen durchgeführt werden müssen.

(2) Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Die gesamte Umbaumaßnahme an der Faßstraße ist archäologisch zu begleiten, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und ggfs. geborgen werden kann. Diese Baubegleitung ist von Personal einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise ist mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

(3) Grünfläche „Stadteingang"
Bei der weiteren Ausarbeitung der Planung für den Stadteingang sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
- Eine Zuwegung zum Foyer der Sporthalle und zum Parkplatz südlich der Sporthalle ist sicherzustellen
- Die bestehende Wegeverbindung zwischen Faßstraße und Alfred-Trappenstraße ist für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten.
- Aufenthaltsbereiche sollten auf dem der Straße abgewandten Teil der Fläche untergebracht werden.

(4) Naturdenkmal/ geschützter Landschaftsbestandteil
Für den als Naturdenkmal (ND) bzw. für die als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) dargestellten Bäume gilt, dass Eingriffe in den Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m) dieser Bäume erst nach einer Suchgrabung in Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen dürfen. Die Planung ist darauf abzustimmen.
Quelle/ Rechtsvorschrift:
Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Dortmund zur Auswesung von Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen für das Gebiet der Stadt Dortmund innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Naturdenkmalverordnung - NDVO) vom 21.07.2017

(5) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Ihm sind weitere Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen. Darüber hinaus enthält er einen Übersichtsplan zu allen Bäumen, die von der Planung betroffen sind. Die Zuordnung der festgesetzten Bäume im Bebauungsplan zu den Bäumen im Übersichtsplan des Umweltberichtes wird über die Baumliste zum Bebauungsplan eindeutig hergestellt.

(6) 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.

(7) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
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 oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
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.

(8) Methanausgasungen
Das Plangebiet befindet sich in Zone 1 der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002). Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich".

(9) Bergbau
Im Plangebiet kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im tagesnahen Bereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung zeichnerischer Unterlagen stattgefunden hat (sogenannter Uraltbergbau). Zur Klärung des Erfordernisses bergbaulicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen ein Sachverständiger einzuschalten.

(10) Kampfmittel
Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Plangebiet ist erforderlich. 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. Keine Erkenntnisse liegen zu dem östlichen Teil des Flurstückes Gemarkung Hörde, Flur 5, Nr. 842 vor (Hermannstraße, westlich der Faßstraße). Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Antrag auf Luftbildauswertung für diesen Bereich zu stellen.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben 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.
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 der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(11) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Regelwerke, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

(12) 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 (BNatSchG) zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahme 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.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:
- Immissionsschutzuntersuchung Bebauungsplangebiet Hö 281 -Faßstraße-, Straßenbauverwaltung Tiefbauamt Dortmund, April 2018

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58/FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 08/2019 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 20.11.2019

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund – Vermessungs- u. Katasteramt 3517

Der Rat der Stadt hat am 26. SEP. 2019 nach § 10 Abs. 1 BauGB 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 07.10.2019

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 Hö 281 - Faßstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 26. SEP. 2019 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 19.12.2019

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 44/45 vom 18.10.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 06.01.2020

Bereichsleiterin

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634; FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

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

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- F+R Fuß- und Radweg
- M Mischverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- zu erhaltender Baum (Erhaltungsgebot)

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Ⓐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- Ⓑ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- Überbauung von privaten Verkehrsflächen
- ◇1 Textliche Festsetzungen / Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- ND Naturdenkmal gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung für den Innenbereich vom 21.07.2017
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung für den Innenbereich vom 21.07.2017
- Flächen unter denen (möglicherweise) Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können.
- xxxx Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Darstellungen
- Nachrichtliche Darstellung der Straßenausbauplanung
- 1 vorhandener Baum mit laufender Nr.
- 2 Baumbestand außerhalb des Planbereiches mit laufender Nr.
- 3 zu fällender Baum mit laufender Nr.
- geplante Baumpflanzung (Standortvorschlag)
- 97,32 ü.NHN geplante Gehweghöhe

Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße-
zugleich Änderung der Bebauungspläne
Hö 103, Hö 206, Hö 236, Hö 252 Teilbereiche A und B

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Hö 281 -Faßstraße-	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
	Blatt 1	1:500		61/4	16.08.2019

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 16.08.2019

Übersichtsplan M. 1 : 5000

