Bebauungsplan - In W 114 - Platz von Amiens -

Stadt Planungsamt Dortmund

1. Ausfertigung



Textliche Festsetzungen und Hinweise

/ Bezogen auf das gesamte Plangebiet

§1 Ausschluss von Nutzungsarten im MK
(§1 Abs.9 i.V.m. §1 Abs.5 bzw. Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

1. Im Kerngebiet ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzungsart "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" im Sinne des §7 Abs.2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Die Ausnahme nach §7 Abs.3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO fallen) ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Im Kerngebiet sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Sexdarbietungen sowie Spielhallen nicht zulässig.
4. Im Kerngebiet sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO Betriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Sexartikel (sog. Sexshops) nicht zulässig.

§2 Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien
(§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet ist die unterirdische Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch das Ausmaß der vorhandenen Tiefgarage zulässig. Außerdem ist die unterirdische Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für eine Tiefgarage -TG- in dem festgesetzten Ausmaß zulässig.

In dem mit der Ziffer (2) und der Signatur ---------- gekennzeichneten Bereich kann ein in Ausmaß, Konstruktion, Material und Farbe einheitliches Dach mit einer maximalen Höhe von OK +88,40 über NN errichtet werden.

§3 Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO)

In den mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebiet sind "sonstige Wohnungen" oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit mit dem Buchstaben (B) gekennzeichnete (Rettungsweg) mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit mit dem Buchstaben (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Nutzer und Betreiber des Westfalenforums haben das Recht, die mit mit dem Buchstaben (D) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

In dem mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ-Verkehrs der Straße "Freistuhl", Königswall, Hansastraße und Kampstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle, nicht überschritten zulässig sind.

RAUMART	MITTELUNGSPEGEL
Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Wohngebieten	30 db(A)
in allen übrigen Gebieten	35 db(A)
Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	35 db(A)
in allen übrigen Gebieten	40 db(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen Aulen	40 db(A)
Büros für mehrere Personen	45 db(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Läden Schalterräume	50 db(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind Schallschützende Außenbauteil, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außenlüfter, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- vom 24.09.1990 (MBl NW S.1446) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf dem Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnamen zu erbringen.

§6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§7 Stellplätze
(§12 Abs.4 und 6 BauGB)

In den mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MK-Gebiet südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Platz- Kurzzeitparken für Be- und Entladevorgänge erlaubt.

HINWEISE / bezogen auf das gesamt Plangebiet

a) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß §2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994 kann über die BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35cm Stärke aus unbelasteten Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung -in Abhängigkeit der flächenbezogenen gegebenheiten -als Auflage definiert. Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern. Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß §13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt -Untere Bodenschutzbehörde-. Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahmen beim Umweltamt -Untere Abfallwirtschaftsbehörde- anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baurestoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) -und KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) voraus.

b) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammn- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenmaterial, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/502492, 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.

c) Methanausgasungen / Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt. Bei Untergrundeingriffen, wie z.B. der Erstellung von Bohrpfählen oder tieferen Ausschachtungsarbeiten, wird die Durchführung vorsorglicher Methanmessungen empfohlen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren, wird die Durchführung nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (Gasflächendrainage unterhalb von Gebäuden) gerechnet werden.

d) Ton- und Fernsehrundfunkempfang
Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und/oder -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

e) 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.

f) Beseitigung des Niederschlagswassers
Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist Bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder ortlich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In §51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

g) Kampfmittel
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

h) Altlasten
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Abbruchmaßnahmen 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 §29 Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (KrW-/AbfG) unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub - einschließlich möglicher Abbruchmassen- ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

HINWEISE / bezogen auf einen Teilbereich des Plangebietes

j) Der mit (A) gekennzeichnete Abwasserkanal kann überbaut werden, wenn die Einsteigschächte für Wartungszwecke usw. zugänglich bleiben und durch die Überbauung keine Lasten auf die Kanalanlagen übertragen werden.

k) Zu bestehenden und geplanten Stadtbahnanlagen im Bereich FREISTUHL/KAMPSTRASSE

1. Bei zukünftigen Baumaßnahmen, die im Einflussbereich des Tunnels liegen, muss der geometrische Zusammenhang in Grundriss und Höhenlage zwischen Tunnel und Baumaßnahme bei der Planung genau erfasst und dargestellt werden.
2. In der Statik wurden keine Lasten aus einer Tunnelüberbauung berücksichtigt. Für Lasteinwirkungen aus einem Neubau oder konzentrierte Lasteintragung im Tunnelbereich ist ein Standsicherheitsnachweis für den Tunnel zu erbringen, der nach Prüfung durch einen anerkannten Prüfingenieur dem Stadtbahnbauamt zur Genehmigung vorzulegen ist. Dasselbe gilt für eine einseitige Freischachtung des Tunnels.
3. Die Tunnelabdichtung und der Dichtungsschutz dürfen nicht beschädigt werden.
4. Bauwerksteile oder Teile des Baugrubenverbaues dürfen den Tunnel nicht berühren. Aus elektrotechnischer Sicht ist sicherzustellen, dass keine metallisch leitenden Verbindungen zu dem Stadtbahntunnel entstehen; auch zufällige Verbindungen müssen ausgeschlossen werden.
5. Als Oberbauform wurde ein Schotteroberbau auf Holzschwellen auf vorhandenem Masse-Feder-System gewählt. Je nach Gebäudenutzung oder Gründungsart kann es erforderlich sein, ein zusätzliche Schallgutachten für ein Gebäude zu erstellen.
6. Der Baugrubenverbau des in offener Bauweise hergestellten Tunnels wurde mit Ankern gesichert, mit deren Antreffen im Baugrund gerechnet werden muss.
7. Vor Baubeginn einer Baumaßnahme, die im Einflussbereich der Tunnelbauwerke liegt, ist eine Beweissicherung des Tunnels durch einen vereidigten Sachverständigen unter Beteiligung des Stadtbahnbauamtes durchzuführen.
8. Die Dortmunder Stadtwerke AG -Liegenschaftsabteilung-, 44127 Dortmund, als Eigentümerin der Verkehrsanlagen ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.
9. Weitere Auskünfte zu Statik, Baugrund- und Beweissicherung können beim Stadtbahnbauamt der Stadt Dortmund, Abt. 693, eingeholt werden.
10. Bauliche Anlagen dürfen im Überlagerungsbereich mit der geplanten Stadtbahntrasse (Teile der Flurstücke 443, 332 ,333 289 und 282-285) nur bis zu einer Tiefe von +72,40 m über NN ausgeführt werden.

(1) Altlastenbereich (Kennzeichnung nach §9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
Der mit dem Symbol x x x x x gekennzeichnete Bereich bezeichnet den Standort einer früheren Tankstelle.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Sept. 2003 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 22.04.2004
Stadtvermessung Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 15.07.04 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 NW S.666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 06.09.04
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 32 vom 06.08.2004 bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In W 114 in Kraft getreten.

Dortmund, den 06.08.2004
i.V.:
Abteilungsleiter

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 Bebauungsplan In W 114 mit dem Beschluss des Rates vom 15.07.2004 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 06.09.04
Oberbürgermeister

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
II-III — Zahl der Vollgeschosse
TH 123,00 m über NN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem NN
1,0 — Grundflächenzahl
+84,50 OK-Gelände über NN — Geländehöhe über NN
OK 175,00 m über NN — zwingende Höhe baul. Anlagen über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
g — geschlossene Bauweise
o — offene Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Nr.25b BauGB)
zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -öffentlicher Platz-
Ein- und Ausfahrt
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TG — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrtbereich

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgr. d. Fl. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs.5 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Umgr. d. Fl. mit umweltgefährdeten Stoffen (§ 9 Abs.5 BauGB)
nachrichtliche Darstellung vorhandener Baum
4 — textliche Festsetzung
1 — textlicher Hinweis
geplante Stadtbahntrasse
Dach, sonstige bauliche Anlage §9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. §9 Abs.2 und Abs.3 BauGB
OK max. +175,00 m über NN — maximale Höhe baul. Anlagen über NN

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan In W 114 - Platz von Amiens -

Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Stadtebauplanung-
Katharinenstraße 09
44 137 Dortmund

M. : 1 / 500

den 08. April 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.04.2004

Abt.: 61/4-1