Bebauungsplan Ma 107 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West - Änderung Nr. 20



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO)

(1) **Abstand der Wohnbebauung unter 300 m**
In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Industriegebiet sind Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1, 2 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 160 (Abstandsklasse I – V) der Abstandsliste (s. Anlage zur Begründung der Änderung Nr. 20 des Ma 107) zum Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 81 - 160 (Abstandsklasse V) der o. g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

(2) **Abstand der Wohnbebauung unter 500 m**
In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Industriegebiet sind Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1, 2 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 80 (Abstandsklasse I – IV) der Abstandsliste (s. Anlage zur Begründung der Änderung Nr. 20 des Ma 107) zum Runderlass des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659, SMBl. NRW. 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 37 - 80 (Abstandsklasse IV) der o. g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

(3) **Genereller Ausschluss von Einzelhandel**
(geltend für alle GI-Gebiete)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den mit Ziffer (3) bezeichneten Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses
Nach § 1 Abs. 9 BauNVO gelten für die mit Ziffer (3) bezeichneten Industriegebiete folgende Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses:

1. Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und / oder Caravanverkauf, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und / oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf sind allgemein zulässig.

2. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

§ 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die RWE hat das Recht, die mit (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 3 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Änderungsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der unter § 2 festgesetzten Leitung unterirdisch zu führen.

§ 4 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. 25 Buchstaben a) und b) BauGB)

(4) In den mit der Ziffer (4) und der Signatur ●●●●●gekennzeichneten Flächen (3 Meter breite Grünstreifen vor den Flächen für Stellplätze sowie 3 Meter breiter Grünstreifen nördlich des Baugebiets) ist mit Ausnahme der unbedingt notwendigen Zu- und Abfahrtsbereiche der Baumbestand geschützt und zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind in dem Maße zu schützen und zu erhalten, dass auch bei angrenzenden baulichen Maßnahmen außerhalb des festgesetzten Schutzstreifens diese Bäume weder oberirdisch noch unterirdisch (Wurzelraum) beeinträchtigt, beschädigt bzw. in ihrem dauerhaften Fortbestand gefährdet werden.

(5) In den gekennzeichneten Flächen sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden oder Rasen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
In der mit der Ziffer (5) und der Signatur ●●●●●gekennzeichneten Fläche (3 Meter breiter Grünstreifen auf der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche straßenbegleitend sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze) ist mit Ausnahme der unbedingt notwendigen Zu- und Abfahrtsbereiche sowie sonstiger zum Schutz der Hochspannungsleitungen von Vegetation freizuhaltender Bereiche die vorhandene Bepflanzung geschützt und zu erhalten.
Vorhandene Bäume und Sträucher sind im gekennzeichneten Bereich bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 4 m in dem Maße zu schützen und zu erhalten, dass diese auch bei angrenzenden baulichen Maßnahmen außerhalb des festgesetzten Schutzstreifens möglichst weder oberirdisch noch unterirdisch (Wurzelraum) beeinträchtigt, beschädigt bzw. in ihrem dauerhaften Fortbestand gefährdet werden.
In den gekennzeichneten Flächen sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden oder Rasen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs

Altlastenbereich (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

(1) In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) sind die mit (1) und der Signatur xxxxxxx gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanänderungsbereichs mit den Signaturen „Abgrabung/Verfüllung", „Altstandort/Industrie", „Altablagerung/Schüttung" sowie „Mineralboden", „Bergehalde", „Zeche" und „Kokerei" gekennzeichnet.
Im Baugenehmigungsverfahren sind für die mit (1) und der Signatur xxxxxxx gekennzeichneten Flächen Detailuntersuchungen durchzuführen, die zu Sanierungsforderungen führen können.

(2) Der mit der Schraffur ▨ und (2) gekennzeichnete Bereich ist brandlastfrei zu halten. Wenn Brandlasten eingebracht werden, ist die Löschwasserversorgung in diesem Bereich sicherzustellen. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweise für den gesamten Planbereich

Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, 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 und gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde bzw. als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz- und Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern.

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 Recycling-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen / Recycling-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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz [KrW-/AbfG] voraus.

Abfallwirtschaft

Bei Abbrüchen sind alle Bauteile oder Gegenstände, die umweltgefährdende Stoffe enthalten bzw. mit solchen behaftet sind, vorab zu demontieren und getrennt zu entsorgen. Die Nachweise hierzu sind aufzuheben und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund auf Verlangen vorzulegen. Nähere Informationen sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt Stadt Dortmund (www.dortmund.de/umweltamt oder Telefon 0231/50-25689 oder -25135) erhältlich.

Bergschadenssicherungsmaßnahmen / Bergbauliche Einwirkungen

Der gesamte Bebauungsplanbereich war Abbaugebiet der Harpen AG. Es wird empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit dem Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

Methangasaustritte

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in Zone 3 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "sehr wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Prüfverfahren muss mit der Forderung des Umweltamtes nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (passive Gasflächendränage unter einem geplanten Gebäude) gerechnet werden.

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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) 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.

Ton- und Fernsehrundfunkempfang

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt, Abteilung für allgemeine Sicherheitsangelegenheiten, Hoher Wall 32 (Tel. 0231 / 5022321 oder 5022328) zu verständigen.

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.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in 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 merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die gesetzlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

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 der belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) 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)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)	Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 21, 25 § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; § 1 Abs. 4 § 16 Abs.5 BauNVO)
GI Industriegebiet	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Baugrenze	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
	9,0 Baumassenzahl (BMZ)		St Stellplätze
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ma 107
			Grenze des Änderungsbereiches
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
			C Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
			Umgrenzung der Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
			(1) Textliche Festsetzung
			(1) Textlicher Hinweis, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereiches

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 übereln. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund,
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 16.11.2005 nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) (vereinfachte Änderung Nr. 20) und nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB den Entwurf dieser Änderung mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund,
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die (vereinfachte) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 mit dem Beschluss des Rates vom 11.09.08 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, 15.10.2008
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 40 vom 05.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die (vereinfachte) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 in Kraft getreten.
Dortmund, 17.10.2008
Abteilungsleiter

Der Entwurf der (vereinfachten) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom 12.12.2005 bis 12.01.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund,
Abteilungsleiter

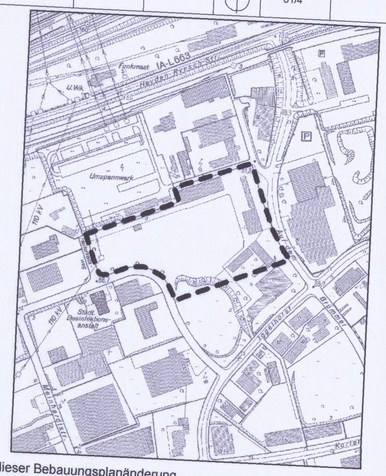
Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 06.03.2008 nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der (vereinfachten) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 beschlossen.
Dortmund, 20.03.2008
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf der (vereinfachten) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 hat mit Begründung nach § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats vom 03.03.2008 bis 03.04.2008 einschließlich erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, 10.04.2008
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.09.2008 die (vereinfachte) Änderung Nr. 20 des Bebauungsplanes Ma 107 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Dortmund, 23.09.2008
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Bebauungsplan Ma 107 Änderung Nr. 20 - Gewerbegebiet Dorstfeld-West -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
		1:1000	61/4	



Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 14.12.2007

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt