Bebauungsplan Ap 160 - Selzerstraße - Änderung Nr. 1

1. Auslegung



Teil I - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Pflegeplätzen und Alterwohnungen als Wohngebäude sowie als Einrichtung für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

§ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) Die Dortmunder Energie und Wasser (DEW) hat das Recht, die mit (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

(B) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

(C) Die EON Ruhrgas AG hat das Recht, die mit (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

(D) Der Eigentümer der Pflegeeinrichtung an der Selzerstraße haben das Recht, die mit (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten. Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten. Die Leitung ist in ausreichendem Abstand zu den Leitungen der DEW zu verlegen.

(E) Der südlich angrenzende Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte hat das Recht, die mit (E) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz)

(1) Beseitigung des Niederschlagswassers
Für das mit der Ziffer (2) gekennzeichnete Wohngebiet ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

(2) Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sämtliche geplanten privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück wie Stellplätze, Zu- und Ausfahrten und Eingangsbereiche sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebotes mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

(3) Rückhaltung von Niederschlagswassers in einem RHB
Für das mit der Ziffer (1) gekennzeichnete Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen in Richtung des herzustellenden Rückhaltebecken abzuleiten. Der gedrosselte Abschlag ist mittels eines Regenwasserkanals in den Lohbach einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2 und 7 WHG sowie gemäß § 58 LWG erforderlich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.
Das Rückhaltebecken ist in Erdbauweise mit einer max. Einstautiefe von 0,30 cm anzulegen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

(4) Ausgleichsflächen
Auf den derzeit vorhandenen Grabelandflächen, gekennzeichnet mit (A) sind jegliche Aufbauten und Versiegelungen zu entfernen; eine dauerhafte Nutzung als Grabeland ist unzulässig. Die Flächen sind als Ausgleichsflächen mit entsprechenden Maßnahmen nach Vorgabe des „Gutachten zum Eingriff in Natur und Landschaft" herzurichten und dauerhaft zu pflegen. Wertvolle vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen sind in das Konzept zu integrieren.

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

(1) Erhaltung vorhandener Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die im Änderungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In dem mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Pflanzgebot sind als Übergang zu den öffentlichen Flächen Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe des „Gutachten zum Eingriff in Natur und Landschaft" durchzuführen.

(3) Auf der mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Stellplatzanlage ist mindestens für vier angefangene, ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Stellplatzgröße herzustellen und mit Bodendeckern oder Stauden zu begrünen.

(4) Die mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich hat die Pflanzung von mind. 6 Einzelbäumen (insgesamt auf allen Teilflächen) zu erfolgen.

Teil II - Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW Gestaltungsfestsetzung gemäß § 86 BauNVO

§ 1 Einfriedungen

Sollten zur Einfriedung des Allgemeinen Wohngebietes Zäune verwendet werden, sind nur grüne Stabmattengitterzäune zulässig. Diese sind beidseitig zu begrünen bzw. innerhalb von Pflanzstreifen zu integrieren. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind jegliche Zäune unzulässig.

§ 2 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- undoder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Teil III - Hinweise

(1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- undoder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen undoder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231 / 50 - 2 42 62, Fax.: 0231 / 50 - 2 67 30) undoder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93 75-0, Fax.: 02761 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(2) Bergbau

Der Änderungsbereich befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Elisabeth" und „Ver. Bickefeld Tiefbau". Eigentümerin dieser beiden Bergwerksfelder ist die Alte Haase Bergwerksverwaltungs GmbH in 44139 Dortmund, Rheinlanddamm 24. Nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergab und Energie in NRW ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter der Planfläche, auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau im tages-/oder oberflächennahen Bereich statt gefunden hat.

Vor diesem Hintergrund wird für das Planänderungsgebiet eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen. Es empfiehlt sich, vor Baubeginn eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse vornehmen zu lassen. Diese Einschätzung kann im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erfolgen.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

(6) Sicker-, Stau- oder Grundwasser

In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Wohngebiet ist temporär mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sollten daher durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß Baugrundgutachten vor dem Eintreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser geschützt werden. Der Anschluss von Hausdrainagen an den städtischen Abwasserkanal ist nicht statthaft.

(7) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Zuvor ist ein Pflanzplan zu erstellen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(8) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dem Bebauungsplan ist ein „Gutachten zum Eingriff in Natur und Landschaft" beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

(9) Methanausgasungen

Die Änderungsbereiche liegen in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte unwahrscheinlich.
Hinweise zu Methanausgasungen können beim Umweltamt eingesehen werden.

(10) Eingriffsbereich E2

Für den Eingriffsbereich (E2) wird eine Ersatzgeldzahlung erhoben. Die Zahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Mit dem Ersatzgeld werden ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Grünzug Lohbachtal durchgeführt.

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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§§ Abs.1 Nr.1 BauGB §22 Nr.§17 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

TH — Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf NN

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

A — Offene Bauweise mit der Abweisung, dass Gebäude über 50m zulässig sind

E — nur Einzelhaus zulässig

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

PPBK — Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

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

zu erhaltender Baum
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

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

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Änderungsbereiches

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

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

Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind
(§9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht
(§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)

SD — Satteldach

FD — Flachdach

PD — Pultdach

nan. 10° — Dachneigung
Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

KENNZEICHNUNGEN,NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Nachrichtliche Übernahmen

(LSG) — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Darstellungen

geplanter Baum

Überfahrt

Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)vomm 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegen-schaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 23.11.2005
Leiter des Katasteramtes

Dieser Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat zur 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
Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 02.04.2003 nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141; BGBl. III/FNA 213 -1) jeder zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Ap 160 „Selzerstraße- zu ändern (Änderung Nr. 1).

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 22.09.05 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB und 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) in der zur Zeit geltenden Fassung diese Bebauungs-plan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 04.10.05
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 45 vom 11.11.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 160 -Selzerstraße- in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.11.05
Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414/BGBl. III FNA 213 – 1) beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 160 - Selzerstraße- mit dem Beschluss des Rates vom 22.09.05 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 08.11.05
Oberbürgermeister

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Ap 160
- Selzerstraße -
Änderung Nr. 1

In einem Blatt

Gutachten:
Gutachten zum Eingriff in Natur und Landschaft und Ermittlung eines Festsetzung des notwendigen Ausgleichs,
Büro LI-Plan GmbH, Dortmund, Februar 2005

Gutachterliche Stellungnahme zur Regenentwässerung -Selzerstr- gemäß BMK -, Merkblatt M3,
Büro LI-Plan GmbH, Dortmund, Januar 2005

1. Auslegung

Maßstab 1 : 500

Abt.: 61/5

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 01. August 2005

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzungsplan