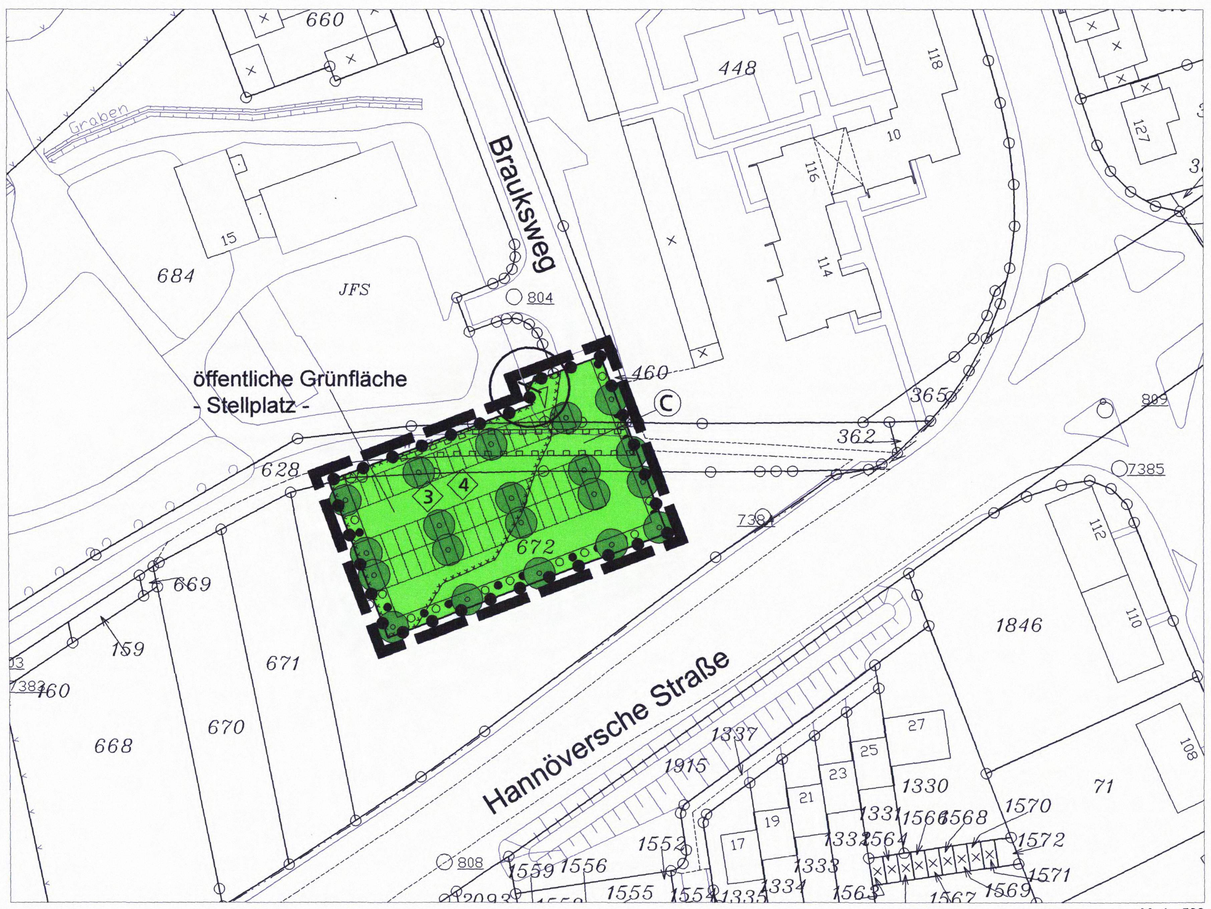
Bebauungsplan Br 157 - Änderung Nr. 8 -



M. 1 : 1000



M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen
Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) In dem mit der Ziffer (1) bezeichneten Gewerbegebiet ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1- 199 (Abstandsklassen I bis VI) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Die Abstandsliste ist der Begründung zur Bebauungsplanänderung beigefügt.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind nicht im Änderungsbereich zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

§ 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. 25 a und b BauGB)

(2) Die mit der Ziffer (2) und einem Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist mit hei mischen Sträuchern, Großsträuchern und Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe Anhang zur Begründung) in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die mit der Ziffer (3) und einem Pflanz- und Erhaltungsgebot gekennzeichnete Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe Anhang zur Begründung) in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Einzelbäume sind in die Pflanzung zu integrieren und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

(4) Stellplatzbegrünung
Innerhalb der im Plan festgesetzten Stellplatzanlage und mit der Ziffer (4) gekennzeichnet, sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die geplanten befestigten Flächen (Stellplatz, Lagerplatz) 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.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

(B) Die RWE hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (oberirdisch).

(C) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs-GmbH (DEW) hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

Teil II

Hinweise für den Änderungsbereich

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 gem. § 15 Denkmal-Schutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel:0231-50 2492, Fax: 0231-50 26730) oder dem Amt für Denkmalpflege in Olpe (Tel: 02761-938750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **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.

3. **Bodenaushub**

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

4. **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. Ein Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

5. **Kampfmittelräumdienst**

Änderungsbereich Gewerbegebiet
Die Luftbildauswertung hat keine unmittelbare Gefährdung durch Kampfmittel ergeben. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine –derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb ist/wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) –Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr- erforderlich/empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm. zu finden.
Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt zu den Mitarbeiter/innen des Ordnungsamtes unter Tel: (0231) 50-22978 oder (0231) 50-25955 auf.
Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
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 oder die Polizei zu verständigen.

Änderungsbereich Öffentliche Grünfläche
In der mit dem Symbol x x x gekennzeichnete Fläche ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutete Blindgängereinschlagstelle lokalisiert worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst muss vor Beginn der Erdarbeiten diese Einschlagstelle konkret untersuchen und gegebenenfalls vorgefundene Blindgänger entfernen. Der Antrag zur Untersuchung sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231/50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.

6. **Bergbau**

Der Änderungsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Scharnhorst“ und „Hörder Kohlenwerk“ und dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eisen Flottauf“. Nach Auskunft der Eigentümer der Bergwerksfelder ist unter dem Änderungsbereich kein Bergbau umgegangen. Allerdings kann aufgrund geologischer Gegebenheiten ein im Grubenbild nicht verzeichneter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich im Einzelfall eine Baugrunduntersuchung in der Verantwortlichkeit und im Ermessen des jeweiligen Bauherrn.

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

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2- §11 BauNVO)	**Öffentliche Grünfläche** (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Gewerbegebiet - Lagerplatz -	Öffentliche Grünfläche - Stellplatz -
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)	**Sonstige Festsetzungen**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Grenze des Änderungsbereiches
zu pflanzender Baum	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
	(2) Textliche Festsetzungen

Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen und Sonstige Darstellungen
Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Blindgängerverdachtspunkt

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 06/2009 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 01.07.2009
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) sowie i.V.m. 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 beschlossen, die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Br 157 im beschleunigten Verfahren durchzuführen und die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Br 157 hat mit Begründung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 25.06.09 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB i.V.m. mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Br 157 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 20.07.2009
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 Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Br 157 mit dem Beschluss des Rates vom Übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20.07.2009
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt – Nr. 30 vom 24.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Br 157 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 03.08.2009
Bereichsleiter

Bebauungsplan Br 157 - Änderung Nr. 8 -

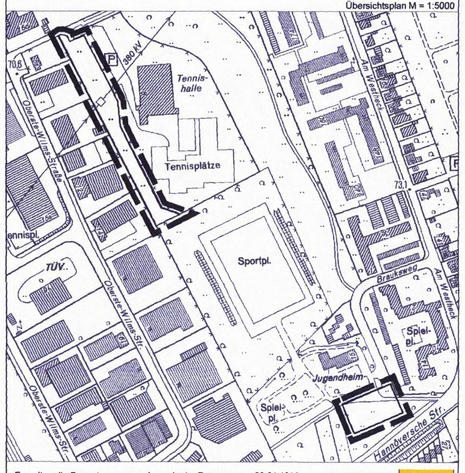
	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1:1000/1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 28.04.2009

Zu diesem Bebauungsplan Br 157 -Änderung Nr. 8 - gehört folgendes Gutachten:
Lärmtechnische Berechnung: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Dortmund, Burgwall 14

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
– Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232).

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Satzung