Bebauungsplan Br 197 - Autozentrum nördlich Stadtkrone Ost -



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand März 2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 18. April 2006 J. Tiemann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. I. Tiemann Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.03.2005 nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit 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, den Bebauungsplan Br 197- Autozentrum nördl. Stadtkrone Ost - aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 an der Bauleitplanung zu beteiligen (Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) hat nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.04.2005 bis 09.05.2005 stattgefunden.

Dortmund, den

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 07.09.2005 beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und gleichzeitig den Bebauungsplan Ap 202 - Verkehrsknoten Am Gottesacker teilweise zu ändern.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.09.2005 bis 26.10.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2006 nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 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 den Bebauungsplan Br 197 - Autozentrum nördl. Stadtkrone Ost - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 15.03.2006 Langemeyer

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 26 vom 30.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 197 -Autozentrum nördl. Stadtkrone Ost- als Satzung in Kraft getreten.

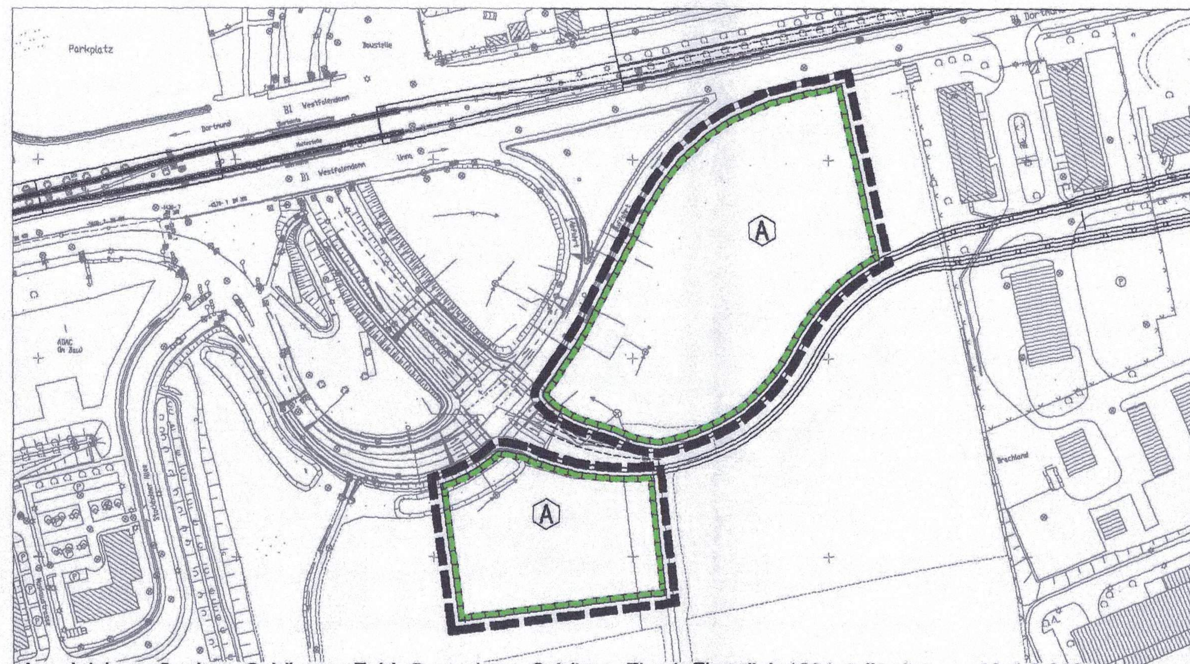
Dortmund, den 30.06.2006

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Br 197 -Autozentrum nördl. Stadtkrone Ost- mit dem Beschluss des Rates vom 16.02.2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 04.04.2006 Langemeyer

Oberbürgermeister



Ausgleichsmaßnahme Schürener Feld, Gemarkung Schüren, Flur 1, Flurstück 1201 -teilweise- M. 1:2.000

Hinweise

(1) Regenwassermanagement
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anwendung des § 51a Landeswassergesetz NRW geprüft worden. Der § 51a Landeswassergesetz NRW wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angewendet. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in der Begründung dargestellt. Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser enthält der Bebauungsplan nicht.

(2) Methanausgasungen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone 1 der „Karte der potenziellen Methangasaustritten im Stadtgebiet Dortmund". Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

(3) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
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 gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 ((Gesetz- und Verordnungsblatt NW: Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74)) i.V.m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 29.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichende 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.

(4) 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.

(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 voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Diesem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung in Text und Karte beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Vermeidung und zur Ausgestaltung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

(6) Grünordnerische und landschaftspflegerische Ausführungsgrundsätze, Schutz der Gehölze während der Bauausführung
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass grundsätzlich Pflanzen der Pflanzenauswahlliste (s. Anhang des Umweltberichts) zu verwenden sind. Für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen und zugunsten von Ausgleichsmaßnahmen gelten die Ausführungen des Umweltberichts, die Ausführungsgrundsätze der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung und hinsichtlich des Baumersatzes die Ausführungsgrundsätze der Baumschutzsatzung.
Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten. Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

(7) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnerische Maßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Ausgleichsflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baustraßen durchzuführen.

(8) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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 „Wiederandeckungsarbeiten" sind Verdichtungen zu vermeiden.

(9) 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 und pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

(10) Hinweis Kampfmittelräumdienst
Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(11) Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der sowohl die Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen und Gestaltungsqualitäten sowie der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen regelt. Der Vertrag enthält auch Vorgaben zur Absicherung der Herrichtung und Pflege der ökologischen Ausgleichsfläche.

(12) Lärmschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch Auflagen sicherzustellen, dass die Hallentore der Werkstattbereiche nur zum Ein- und Ausfahren der einzelnen Werkstätten geöffnet werden dürfen. Diese Einschränkung betrifft nicht die weiteren Serviceplätze der Direktannahmen (u.a. Peugeot Rapid). Sie bezieht sich lediglich auf die großen Werkstattbereiche nördlich der festgesetzten Lärmschutzwände und die daran angrenzenden Tore.

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

Verkehrsuntersuchung, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Nederhoffstr. 23, 44137 Dortmund, Mai 2005

Umweltbericht, grünplan, büro für landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, 44135 Dortmund, Dezember 2005

Selbstständige schalltechnische Untersuchung gem. DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau - zum Bebauungsplan Br 197 "Autozentrum nördlich Stadtkrone Ost", Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH, Dieckmannstr. 6, 48161 Münster, August 2005 und Überarbeitung des Gutachtens zum Satzungsbeschluß November 2005

Regenwasserbewirtschaftung, Teil 1: Konzeptentwurf, Koster und Kremke, Lünener Str. 211, 59174 Kamen, August 2005

Fachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Br 197 -Autozentrum Stadtkrone Ost- in Dortmund zu lufthygienischen Belangen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH und Co. KG, An der Roßweide 3, 76229 Karlsruhe vom 29.04.2005 und 01.07.2005

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

(1.1) Sonstiges Sondergebiet Autohäuser
Dieses Sondergebiet dient ausschließlich dem Zweck zur Realisierung von Autohäusern und automobilbezogenen Dienstleistungen

(1.2) Zulässige Nutzungen im Sondergebiet
Sonstige Sondergebiete (SO)
In den Sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung "Autohäuser" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Neufahrzeuge
Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Gebrauchtwagen
Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Autozubehör
Ersatzteil-Ausgabe
Flächen für die Fahrzeugübergabe
Büros, Sozialräume
Parkpaletten
Werkstattflächen mit
Reparatur-, Prüf- und Service-Ständen
Teilelager, Lagerflächen
Entsorgungsstationen, betriebsinterne Wasch- und Pflegeeinrichtungen
Direktannahme von Kraftfahrzeugen

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

(A) Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Stadt Dortmund hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Deutsche Telekom hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol B gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(C) Die Stadt Dortmund hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(D) Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Deutsche Telekom hat die Möglichkeit, die mit dem Symbol D gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 3 Festsetzung der Höhenlage und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das festgesetzte SO-Gebiet wird als Geländeoberkante eine Höhe von 129,0m ü. NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe muss zwingend bzw. darf höchstens 140,3m ü. NN, bzw. 137,3m ü.NN im nördlichen Bereich, betragen. Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsgeräte) dürfen über diese Höhe maximal um 2,0m hinausragen, sofern sie nicht von der B 1 aus sichtbar sind.

⟨1⟩ In den mit der Ziffer ⟨1⟩ und der Signatur [Flugdach] gekennzeichneten Bereichen sind unterleuchtete, in Ausmaß und Konstruktion einheitliche Flugdächer aus Aluminium, mattiert, mit einer zwingenden Höhe von OK 141,0m ü. NN zu errichten. Das jeweilige Flugdach muss zwingend 1,5m über die vorderen und seitlichen Gebäudekanten hinausragen.

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

(4.1) Schutz vor Verkehrslärm

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

(4.1.1) Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß von R'w,res gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:

	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R'w,res des Außenbauteils Büroräume dB
5	71 bis 75	V	40
6	76 bis 80	VI	45

⟨2⟩ (4.1.2) Lärmschutzsicherung zwischen den Baukörpern
Die mit dem Symbol ⟨2⟩ gekennzeichneten Lärmschutzwände müssen aus ungefärbtem, transparentem Material (z. B. Glaswände) bestehen. Innerhalb der jeweiligen Lärmschutzwand ist im Bereich der Fahrbahn eine Durchfahrtsöffnung in der Größe von 3,0m x 3,0m zulässig. Näheres wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

⟨3⟩ (4.1.3) Lärmschutzsicherung für temporären Lärmschutz
Sollte bis zum 31.12.2008 das mittlere Baufeld nicht mit einem Autohaus und den damit verbundenen Lärmschutzwänden realisiert sein, so ist an dieser Stelle eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist in einem Abstand von 18,0m, gemessen von der vorderen Baulinie in der zwingenden Höhe von OK 140,0m ü. NN zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt damit 11,0m. Näheres regelt der Städtebauliche Vertrag.

⟨4⟩ (4.1.4) Lärmschutzsicherung östliche Flanke
Die mit dem Symbol ⟨4⟩ gekennzeichnete Lärmschutzwand muss aus ungefärbtem, transparentem Material (z.B. Glaswände) bestehen. Innerhalb der Lärmschutzwand ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Durchfahrtsöffnung in der Größe von 6,0m (Breite) und 4,5m (Höhe) vorzusehen. Weiterhin ist im Bereich des SO-Gebietes eine Durchgangsöffnung in der Größe von 2,0m (Breite) x 2,5m (Höhe) zulässig.

⟨5⟩ (4.1.5) Lärmschutzsicherung westliche Flanke
Die mit dem Symbol ⟨5⟩ gekennzeichnete Lärmschutzwand ist auf einer Länge von 20,0m (ausgehend von der vorhandenen Fußwegeverbindung) in einer Höhe von 6,0m über Gradiente der A 40 -Achse 2- und weitergehend über eine Länge von 35,0m in einer Höhe zwischen 6,0 - 4,0m zu errichten. Näheres wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

⟨6⟩ (4.1.6) Lärmschutzsicherung am Park- und Ride Durchlass
Für den mit dem Symbol ⟨6⟩ gekennzeichneten Durchlass durch die bestehende Lärmschutzwand wird eine Größe von 3,0m (Breite) und 2,5m (Höhe) festgesetzt. Die für den Schallschutz erforderliche, vorgelagerte Schleusenwand muss aus ungefärbtem, transparentem Material bestehen.

(4.2) Schutz vor Gewerbelärm

⟨7⟩ (4.2.1) Lärmschutzsicherung der Wohnbebauung Rütlistraße
Die mit dem Symbol ⟨7⟩ festgesetzte Lärmschutzwand mit Sichtschutzfunktion muss mit einer Höhe von OK 132,0m ü. NN errichtet werden. Die tatsächliche Höhe beträgt damit ca. 3,0m, gemessen von der Oberkante der südlich angrenzenden Stellplatzflächen auf dem festgesetzten Sondergebiet. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.

⟨8⟩ (4.2.2) Lärmschutzsicherung am Durchlass Rütlistraße - Sondergebiet
Für den mit dem Symbol ⟨8⟩ gekennzeichneten Durchlass durch die mit dem Symbol ⟨7⟩ gekennzeichnete Lärmschutzwand wird eine Größe von 3,0m (Breite) und 2,5m (Höhe) festgesetzt. Die für den Schallschutz erforderliche, vorgelagerte Schleusenwand muss aus ungefärbtem, transparentem Material bestehen.

⟨9⟩ (4.3) Schutz vor Luftschadstoffen
In den mit ⟨9⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastung gemäß der 22. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Die Gebäude sind mit einer Frischluftversorgung auf der vom Westfalendamm abgewandten Gebäudeseite auszustatten. Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist eine Ausnahme von der Festsetzung des § 3 Abs. 2 der Textlichen Festsetzung möglich, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens im Einzelfall gutachterlich die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV nachgewiesen wird oder andere Maßnahmen den gleichen Schutz erreichen wie die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme.

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

(E) Ausgleichsmaßnahmen
Den mit (E) bezeichneten Eingriffsflächen werden die mit (A) gekennzeichneten Ausgleichsflächen zugeordnet.

(A) Die mit dem Symbol (A) zugeordneten Flächen sind mit dem Ziel extensives Grünland (magere Blühwiese) einzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

⟨10⟩ (6.1) Stellplatzbegrünung
Die mit Symbol ⟨10⟩ gekennzeichneten Stellplatzflächen sind je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze mit einem Pflanzbeet mit einer Laubholz-Schnitthecke (z.B. mit Carpinus betulus - Hainbuche) zu untergliedern. Die mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dauerhaft zu begrünenden Pflanzbeete sind in einer Größe von 2,0m x 5,0m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete sind fachgerecht vor Befahrung zu schützen.

⟨11⟩ Die mit Symbol ⟨11⟩ gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Laubholz-Schnitthecke (z.B. mit Carpinus betulus - Hainbuche) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete sind fachgerecht vor Befahrung zu schützen.

⟨12⟩ Die mit Symbol ⟨12⟩ gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bodendeckern und Stauden zu begrünen. Je Fläche ist zudem ein standortgerechter Laubbaum, hochstämmig mit säulenförmigem Habitus (z.B. Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche), Stammmindestumfang 20 - 25cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen und vor Befahrung zu schützen.

(6.2) Straßenbegleitende Einzelbäume an der B 1 / A 40
Innerhalb der mit V festgesetzten Verkehrsgrünfläche bzw. innerhalb der Verkehrsfläche nördlich der B 1/A 40 sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung 6 großkronige Laubbäume (I. Ordnung) (z.B. Platanus acerifolia - Platane), hochstämmig, Stammmindestumfang 20 - 25cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen.

⟨13⟩ (6.3) Baumreihe und Pflanzbeete nördlich der Autohäuser
Die mit Symbol ⟨13⟩ gekennzeichnete Pflanzfläche ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit einer doppelten, versetzten Baumreihe (insgesamt 39 Stück) sowie 2 Einzelbäumen standortgerechter Laubbäume (z.B. Acer platanoides 'Cleveland' - Kegelförmiger Spitz-Ahorn, Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne, Corylus columa - Baumhasel), hochstämmig, Stammmindestumfang 20 - 25cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu bepflanzen. Ausbaubedingt können geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden. Die Pflanzfläche ist zudem mit heimischen, standortgerechten Bodendeckern und Stauden zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen und vor Befahrung zu schützen.

⟨14⟩ (6.4) Bepflanzung der Lärm- und Sichtschutzwand
Die mit dem Symbol ⟨14⟩ festgesetzte Lärm- und Sichtschutzwand ist auf der Nordseite mit standortgerechten, schattenverträglichen Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Hedera helix - Efeu, Clematis montana 'Rubens' - Anemonen-Bergrebe) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Nähere Angaben zu Art und Qualität der Bepflanzung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

⟨15⟩ (6.5) Erhalt von Bepflanzungen im Bereich Rütligraben
Der mit dem Symbol ⟨15⟩ gekennzeichnete Rütligraben sowie die vorhandenen Gehölze sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⟨16⟩ (6.6) Wegbegleitende Bepflanzungen
Die mit dem Symbol ⟨16⟩ gekennzeichneten Grünflächen sind zu schützen und bei Ausfall durch einen Saum (Einsaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen) gleichwertig zu ersetzen. Nördlich der Lärmschutzwand sind heimische, standortgerechte Gehölzgruppen (Solitärsträucher, z.B. Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball oder Rosa canina - Hundsrose) zu pflanzen. Nähere Angaben zu Art und Qualität der Bepflanzung sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⟨17⟩ (6.7) Erhalt von Bepflanzungen westlich der Autohäuser
Die mit dem Symbol ⟨17⟩ gekennzeichnete Gehölzfläche ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

⟨18⟩ Im Einzelfall können von der vorderen Baulinie folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden:
Rücksprünge von der vorderen Baulinie sind in allen Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig, wenn die Attika des Gebäudes der Baulinie folgt.
Vorsprünge von der vorderen Baulinie sind nur für Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5m und einer Breite von 6,0m zulässig, wenn sie in einer Höhe von über 3,5m realisiert werden.

⟨19⟩ Für die im Bereich des östlichen Baufensters mit dem Symbol ⟨19⟩ und der Signatur [Signatur] gekennzeichneten Baulinien werden folgende Abweichungen ausnahmsweise zugelassen:
Rücksprünge von den zur B 1 hin zugewandten Baulinien sind bis zu einer Tiefe von 5,0m zulässig, wenn sie im Eckbereich des Gebäudes (östliche und südliche Gebäudeseite) erfolgen.

Die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe kann im Bereich der südlichen Baulinie in einer Tiefe von 26,0m, im Bereich der östlichen Baulinie um 22,0m unterschritten werden, wenn das mit der Ziffer ⟨1⟩ festgesetzte Flugdach diesen Bereich mit seiner zwingend festgesetzten Höhe von OK 141,0m ü. NN vollflächig und mit der festgesetzten Überragung von 1,5m über die vorderen und seitlichen Gebäudekanten überspannt.

⟨20⟩ In den mit dem Symbol ⟨20⟩ gekennzeichneten Bereichen darf die festgesetzte Mindesttiefe von 18m mit der zwingenden Gebäudehöhe von 140,30m ü. NN ausnahmsweise auf einer Länge von 40% des Baukörpers bis zu einer Gebäudetiefe von 5,0m unterschritten werden.

⟨21⟩ Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete insbesondere mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zugelassen werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hinweis: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung -das geschlossene Erscheinungsbild zur B 1 muß gewahrt sein-) keine Bedenken bestehen.

§ 8 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

⟨22⟩ Auf der mit dem Symbol ⟨22⟩ gekennzeichneten Fläche im festgesetzten Sondergebiet zwischen Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den mit Stp gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

⟨23⟩ (9.1) Werbeanlagen
Eine temporäre Nutzung in Form von Klebefolien an der Fassade ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden, Werbepfannen, Masten, Werbetürme und Werbebänder an Spannvorrichtungen sowie vergleichbare Einrichtungen und Lichtbänder sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zugelassen sind dynamische und bewegte Werbungen.

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen, Niederlassung Bochum, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

⟨24⟩ (9.2) Einfriedungen
In dem festgesetzten Sondergebiet sind ausschließlich Hecken und Sträucher zur Einfriedung der Grundstücksflächen zulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,8m nur dann zulässig, wenn sie in die Sträucher und Hecken integriert werden.

⟨25⟩ (9.3) Materialien für Außenanlagen
Für Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
Pflastersteine (z.B. 40x40cm) mit geschliffenen Oberflächen in hellgrauer Farbe (z.B. Fa. Metten, Fabrikat „Boulevard"); zur Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung oder zur Stellplatzmarkierung Pflastersteine (z.B. 15x20cm).

⟨26⟩ (9.4) Materialien für die Fassadengestaltung
Für die Gestaltung der südlichen Fassaden sind folgende Materialien zulässig:
Aluminium und Glas. Der Anteil der Glasflächen muss mindestens 33% von der Gesamtfassade betragen.

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB- sowie §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.4. Sonstige Sondergebiete "Autohäuser" (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a der BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
(1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
(GH) 140,3m ü. NN — zwingende Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)
GH 140,3m ü. NN — maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)
OK 136,0m bis 137,0m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Oberkante)

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

3.4. Baulinie
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
F+R 6.3. besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
F 6.4. besondere Zweckbestimmung Fußweg ("Boulevard")
6.5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

V — öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a und 25b BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
13.2. zu pflanzender Baum
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(A) (E) Zuordnung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zu dem mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

15. Sonstige Festsetzungen

Stp 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)
Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
5 — Lärmpegelbereich vor der Fassade
Lärmschutzwand
⟨1⟩ — Textliche Festsetzung

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

FD — Flachdach, maximal zulässige Neigung 3°
Flugdach

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Br 197
- Autozentrum nördlich Stadtkrone Ost -

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06. Dezember 2005. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990.

in einem Blatt

Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung für Städtebauplanung-
Burgwall 14
44 135 Dortmund

M.: 1 / 500

06. Dezember 2005

Satzungsplan

Abt.: 61/5-2