Stadt
Planungsamt
Dortmund

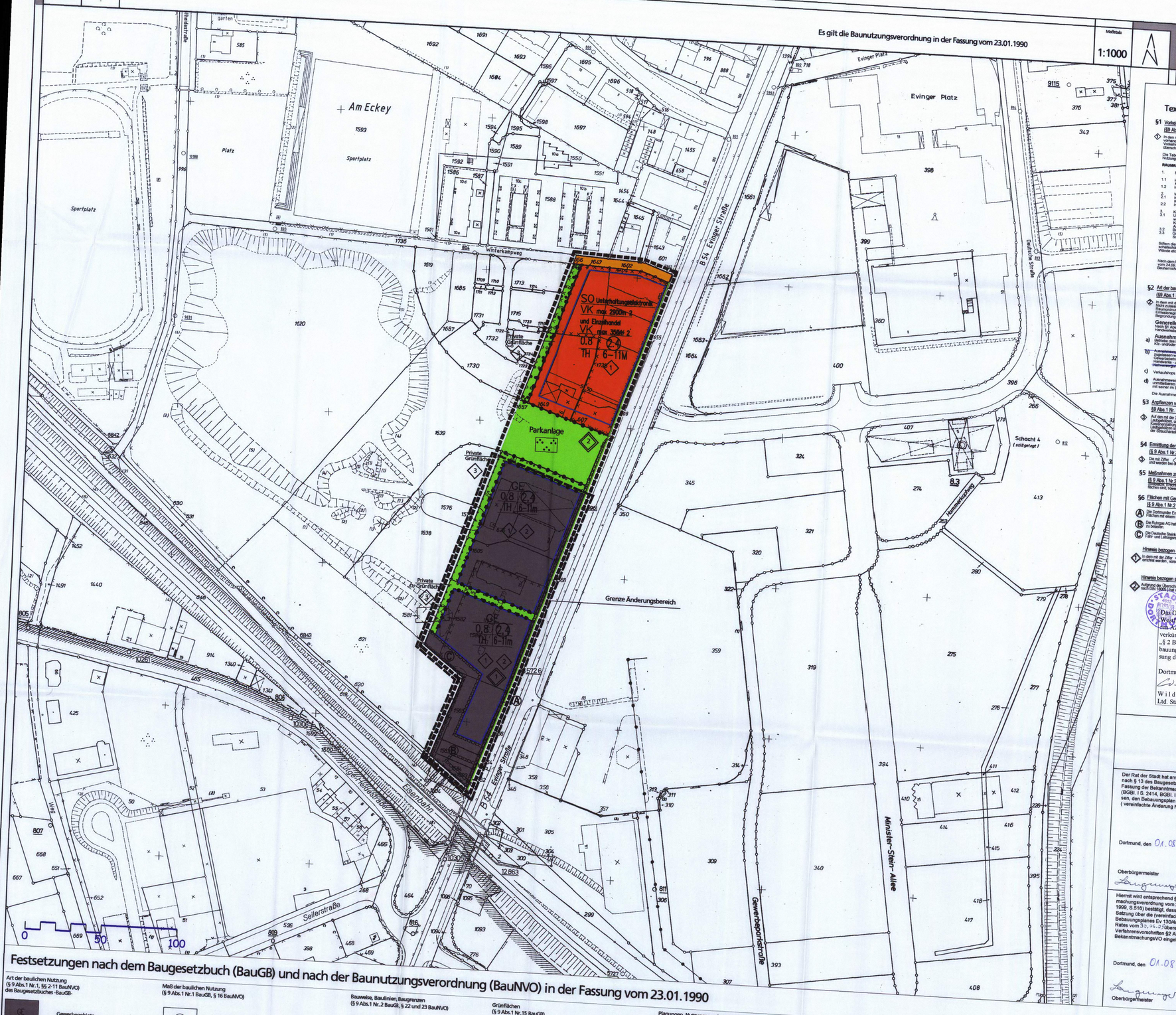
Bebauungsplan - Ev 130 / 4 n -Westlich Evinger Straße-

1.Änderung

61/4-2
Stadtbebauplanung
- Nord-

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Maßstab: 1:1000



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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

- GE — Gewerbegebiete
- SO — Sondergebiet Unterhaltungselektronik
- öffentl. Straßenverkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (2.4) — Geschoßflächenzahl
- 0.8 — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe in m über bestehender Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentl. Grünfläche
- Priv. Grünfl. — Private Grünfläche
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Bindung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind -Altablagerungen-
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen und Hinweise

/ Bezogen auf den gesamten Planbereich

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

In dem mit der Ziffer ① gekennzeichneten Baugebietes sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Belastung des KFZ- und Bahnverkehrs in der Evinger Straße für die Gebäude deutsche umfangreiche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die innerwohnungen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

RAUMART		MITTELUNGSPEGEL
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungs- und Kurgebieten	30 db(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 db(A)
2.1	Wohnräume tagsüber	35 db(A)
2.2	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungs- und Kurgebieten	35 db(A)
3.	in allen übrigen Gebieten	40 db(A)
3.1	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Büroräume, Sitzungsräume, Arbeitsräume in Praxen, Praxisräumen, Sprechzimmern, Gruppenräume, Kirchen, Aulen	40 db(A)
3.2	Aufenthalt für mehrere Personen	45 db(A)
3.3	Kantinen, Cafés, Gaststätten, Läden, Schalterräume	50 db(A)

Sofern dieses Werte nicht schon durch Grundlagenfestlegung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des zuständigen nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau vom 24.08.1992 (MBl.NW S.1449) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen ein Beiheimnachweisgeführt auf der Einzelfall angepasst der Nachweis ist konkret entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§2 Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes; Ausschluss von Nutzungen.
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.4, 5, 6 und 9 BauNVO)

In dem mit der Ziffer ② gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind die Unterkategorien der Einzelhandelsbetriebe (Anlagen i.V.m. der Abstandsliste zum Erlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1992 (SMBL NRW b. 2400) aufgeführten Anlagen und Betriebe mit erheblich belästigender Wirkung. Ausnahmsweise können die genannten Betriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Begrenzung zum Beispiel der Betriebszeiten mit den Nrn. 1.62.2 der Abstandsliste zur Immissionsschutz nicht erforderlich ist.

Gesteuerter Ausschluss von Einzelhandel

a) **Ausnahmen des generellen Einzelhandelsausschlusses**
Betriebe des Kfz-Handelsweis mit dazugehörigen Kfz-Werkstätten, Tankstellen, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanzubehör- bzw. -zubehörversand sind ausnahmsweise zulässig.

b) **Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss**
Ausnahmsweise können an Einzelhandelsbetriebe gebundene Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie innerhalb des Betriebsgrundstückes und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen, dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen 100 m² nicht überschreitet und die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche beträgt. Sie dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren oder auf Gewerbebetriebe mit Einzelhandelsanteilen gemäß den Festsetzungen nach § 2 Abs.3 BauNVO haben.

c) Verkaufsshops von Tankstellen dürfen nicht mehr als 150 qm Verkaufsfläche umfassen.

d) Ausnahmsweise in Abweichung von c) zulässig ist der in dem Gewerbegebiet auf dem Flurstück 1606 (Evinger Straße 156) in Verbindung mit einer Tankstelle zugelassen und bestehenden Verkaufsshop mit einer Verkaufsfläche von 200 m² sowie ein Bistro mit einer Gastraumfläche von 70 m².

§3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

Auf den mit der Ziffer ③ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit wechselnde Hecken aus Standort gerechten, heimischen Laubgehölzen mit 60% Anteilen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.Der Bodenanteil an der Begrünung der Grundstücke ist mit mindestens 20 % anzulegen.

§4 Ermittlung der Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die mit Ziffer ④ gekennzeichneten privaten Grünflächen gehören zu den jeweiligen Baugrundstücken und werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit berücksichtigt.

§5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind so zu berücksichtigen, dass Vernässungen und Durchfeuchtungen von Räumen, die nicht dafür bestimmt sind, soweit wie möglich vermieden werden.

§6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- (A) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) hat das Recht, die mit (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- (B) Die Ruhrgas AG hat das Recht, die mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- (C) Die Deutsche Steinkohle AG (DSK) hat das Recht, die mit (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Hinweis bezogen auf die Gewerbeflächen

In dem mit der Ziffer ⑤ gekennzeichneten Bereich sind Gebäude, die in der Nähe des Brückenbauwerkes der Umgehungsbahn Kurl Nette errichtet werden , vorsorglich durch ein Erschütterungsgutachten abzusichern, um entsprechende bauliche Vorkehrungen treffen zu können.

Hinweis bezogen auf die öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte durch den Verkehrslärm der Evinger Str.(Richtwert für Parkanlagen 55db(A) tags-u.nachts, nachts bis 150db) ist diese öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausschließlich Verkehrsfrei- aber keine Aufenthaltsfunktion.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster hat in dem Normenkontrollverfahren Az. 7 D 108/04.NE am 19.08.2005 folgendes Urteil verkündet:
„§ 2 Buchstabe b) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 130/4n der Stadt Dortmund in der Fassung der 1. Änderung ist unwirksam."

Dortmund, 17.03.06
Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

STADT DORTMUND 1815 — 21. März 2006
Stadt Amt

Hinweise bezogen auf den gesamten Planbereich

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

Der mit dem Symbol vorstehend gekennzeichnete Bereich, weist flächendeckend Abgrabungen und Verfüllungen, ehemalige industrielle Altstandorte und Kohlenlagerplätze auf. Es sind deshalb Untersuchungen des Untergrundes auf Kontaminationen erforderlich. Vorsorgemaßnahmen bei Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die innerwohnungen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Aufgrabungen, Bohrungen, Rammen und Schweißarbeiten. Bodendenkmäler können sein: Gebäudereste, Mauern, Steinsetzungen, Befestigungen, Brunnen und Schachtanlagen, Bodenverfärbungen, Holzreste, Knochen, Metallgegenstände, Waffen, Münzen und Tonscherben. Bodendenkmäler sind gesetzlich geschützt. Veränderungen und Störungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abfuhr von Bodenmaterial sind genehmigungspflichtig.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von auffälligen Funden ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50-25262) oder dem LWL-Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2496) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdebeben, Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen, über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist dies gemäß §4 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (Landesschutz) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit § 4 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Empfehlungen des Betriebsbereitschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Einzelfällen zu den besseren Untergrund zu beachten. Die Empfehlungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Bodenverbesserungen sind nach DIN 18 915 Bl. 3 durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 54 in Dezember sind einzuhalten werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Bestätigung zur Verfügung gestellt werden. Die BWI-Bau, PF 10 05 27, 44047 Dortmund (Tel. 0231-9421-0, Fax 0231-9421-200) stellt auf Anfrage gerne Informationsmaterial zur Verfügung.

Falls sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle Erdarbeiten einschließlich Bodenaushub und Bodenbewegungen gutachterlich begleiten zu lassen. Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu vorlegen. Im Bedarfsfall nachfolgender Bauarbeiten sind die Ergebnisse der Gutachterlichen Begleitung - als Auflage definiert.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen den Untergrundes zu fordern.

Für den Rückbau von bestehenden Ausfuhrbüroden 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 ist bei einem Gesamtvolumen > 900m³ in Maßnahmen kann Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - rechtzeitig zu beteiligen. Der Einbau gemäß Bestimmung des Umweltamtes erfolgen. Der Einbau ist gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) nachzuweisen. Der Einbau gilt erst nach Vorlage des Verwertungsnachweises gemäß Nachweisverordnung (NachwV) als abgeschlossen. Für Verwertung von Bauschutt ist Schadstoffklasse > 2.1.1 gemäß Bauschuttrichtlinie (Mitteilungen der LAGA) und Kriterien der Landesabfallgesetz (Landesabfallgesetz und Altölgesetz) vorauszusetzen.

Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben oder hochwertige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen durchgeführt werden. Der Einbau von Bodenmaterial ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des baugenehmigungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 130/4 n ist in jedes Fall unter Berücksichtigung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund (Entwässerungssatzung) vom 17.12.1990 zu prüfen, ob die Abführung des Niederschlagswassers mit Dach- und Hofflächen in die öffentliche Kanalisation möglich ist. Eine Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu Vorschriften dazu hierfür zu bestimmen.

In § 51 a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW 926 SGV NW 77) ist der Grundsatz festgelegt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll.

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.

Meliten

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritt von Methangas an der Tagesoberfläche.Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um Methangas handelte, das aus tiefen Bergbauschichten austritt. Eine Gefährdung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei geringfügige Veränderungen Ihrer Umgebung (z.B. Schrumpfrisse im Boden, Setzungen, Absenkungen) sollte das Bergamt Dortmund unterrichtet werden. Eine Gefährdung ist nicht auszuschließen, wenn Gebäude innerhalb der Bergschadenbereiche liegen. Dortmund unterhalb des Steinkohlenbergbaus liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methangasgefährdung. Innerhalb dieser Bereiche Beschränkt der Abstand der potentiellen Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Weitere Hinweise und Auskünfte gibt die zuständigen Bergbehörde.

Bergbauaktivitäten

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerkfeld "Zeche Ver. Stein und Hardenberg". Bergbauberechtigungsinhaberin ist die Deutsche Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne.Das Plangebiet grenzt nach Aussage der DSK hoch-linien bedingt an Bergbauzonen Erweiterungen mehr Anpassungs und Sicherungsmaßnahmen sind nach Aussage der DSK nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2005 nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213 - 1) beschlossen, den Bebauungsplan Ev 130 / 4 n zu ändern (vereinfachte Änderung Nr. 1)

Dortmund, den 01.08.2005
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S.516) bestätigt, dass der Vorlauf der Satzung über die (vereinfachte) Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Ev 130/4n mit dem Beschluss des Rates vom 30.06.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungen VO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 01.08.2005
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 30.06.05 die (vereinfachte) Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Ev 130/4 n nach §13 Abs.1 i.V.m. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 01.08.2005
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 28 vom 15.07.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die (vereinfachte)Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Ev 130/4 n in Kraft getreten.

Dortmund, den 15.07.05
Abteilungsleiter

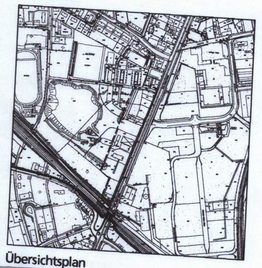
1. Ausfertigung

Stadt
Planungsamt
Dortmund

Bebauungsplan Ev 130 / 4 n
- Westlich Evinger Straße -
- 1. Änderung -

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 02.05.2005

Übersichtsplan



Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Stadtbebauplanung-
Burgwall 14
44 137 Dortmund

Bebauungsplan
Ev 130 / 4 n
1. Änderung

M. 1:1000

Feb.2006

Abt.: 61/4-2