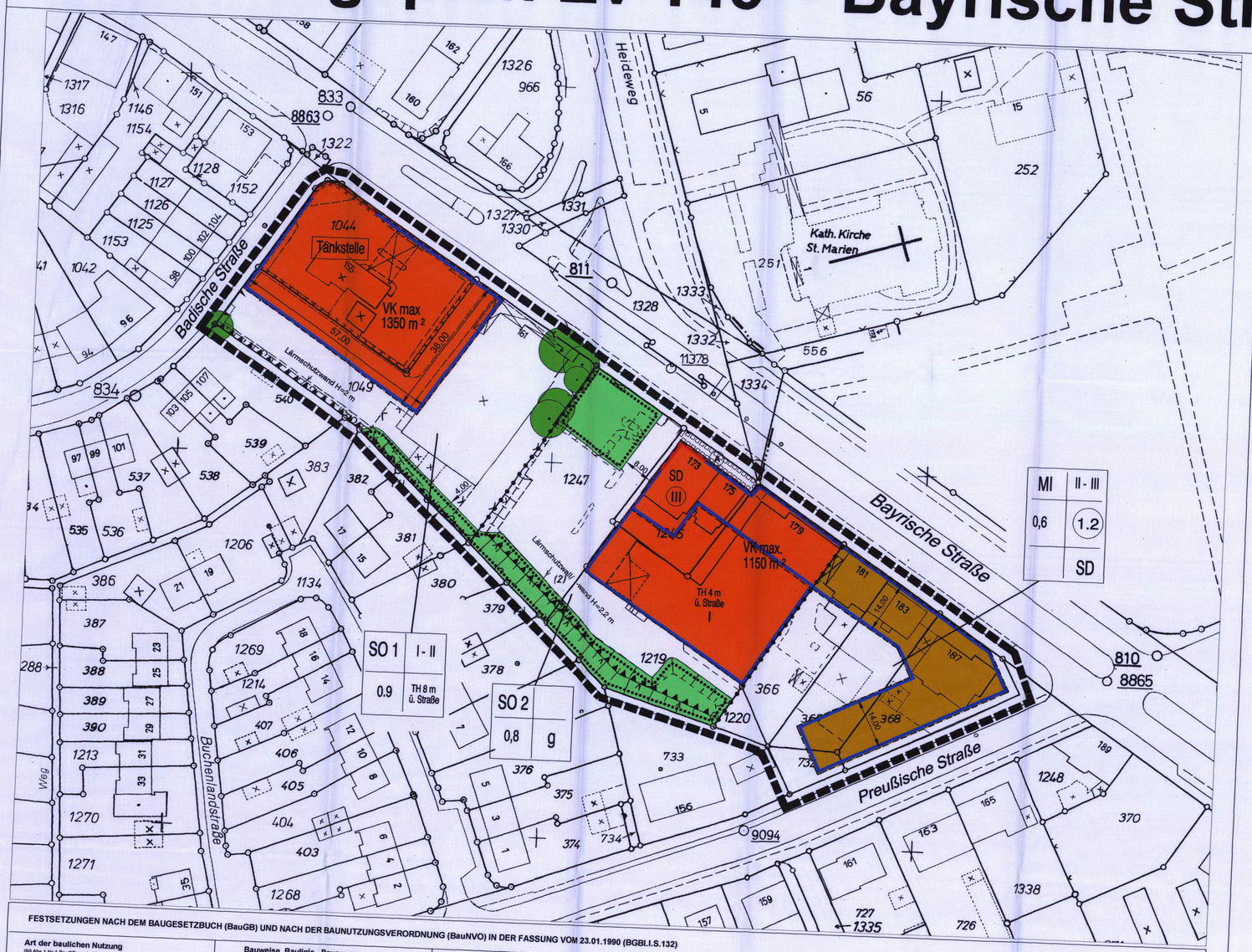
Bebauungsplan Ev 145 - Bayrische Straße -



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)

- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
- III — zwingend (§ 20 BauNVO)
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe über vorhandener Straßenhöhe

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

- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauO NW)

- Lärmschutzwand / -wall

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 , § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; §1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

- A — Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 12 und § 86 Abs. 1 BauNVO)

- SD — Satteldach

Verfahrensvermerke

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 Juli 2006 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 04. 08. 2006 — Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Der AUSW der Stadt hat am 08. Okt. 2003 nach §2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Ev 145 aufzustellen und die Bürger nach §3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 16. 08. 2006
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 23. Aug. 2004 bis 06. Sep. 2004 stattgefunden.

Dortmund, den 31. 08. 06
Abteilungsleiter

Der AUSW der Stadt hat am 16. Nov. 2005 beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 16. 08. 2006
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach §3 Abs.2 Satz1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13. Dez. 2005 bis 16. Jan. 2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 31. 08. 06
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 08. Juni 2006 nach §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16. 08. 2006
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr 16 vom 30. Juni 2006 bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ev 145 in Kraft getreten.

Dortmund, den 31. 08. 06
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Ev 145 mit dem Beschluss des Rates vom 08. Juni 2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16. 08. 2006
Oberbürgermeister

II. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Ev 145 „Bayrische Straße"

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, § 6 und § 11 BauNVO)

(1) SO 1:
In dem mit SO1 gekennzeichneten Sonderbaugebiet sind ein SB-Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und/oder ein Lebensmittel-Discountmarkt zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1350 m².

(2) SO 2:
In dem mit SO2 gekennzeichneten Sonderbaugebiet sind im Erdgeschoss die im SO1-Sonderbaugebiet vorgesehenen Nutzungen zulässig. In den Obergeschossen sind auch mischgebietstypische Nutzungen gem. §6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1150 m².

(3) Die Warengruppen Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel müssen mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche belegen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

(1) Für das SO1-Sonderbaugebiet wird eine maximale Traufhöhe von 8 Metern festgesetzt, die sich auf die mittlere Gradiente (Straßenhöhe) der Bayrischen Straße bezieht.

(2) Für das SO2-Sonderbaugebiet wird für den Teilbereich mit eingeschossiger Bauweise eine maximale Traufhöhe von 4 Metern festgesetzt, die sich auf die mittlere Gradiente (Straßenhöhe) der Bayrischen Straße bezieht.

§ 3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

An der östlichen Grenze des Flurstücks 1219 bzw. den westlichen Grenzen der Flurstücke 366 und 1220 ist grenzständig zu bauen.

§ 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 a und b BauGB)

Stellplatzbegrünung

Stellplätze sind zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes vorzusehen und mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage – auch in Bereichen mit bestehenden Stellplätzen – in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Die genauen Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen.

Erhaltung von Gehölzbeständen und Bäumen

Auf den mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten sowie durch die Begrünung von Lücken im Bestand zu komplettieren.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Geeignet sind beispielsweise Bäume 2. Ordnung wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Sträucher wie Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Liguster (Ligustrum vulgare).
Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen.

§5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauO NW)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete werden für die Sondergebiete im Plangebereich folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Sämtliche Anlieferungs- und Verladetätigkeiten dürfen nicht während des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 6.00 Uhr, sowie nicht während der Ruhezeiten von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr erfolgen.
2. Die Warenanlieferungszonen der Gebäude, insbesondere im Bereich von Verladerampen sind baulich einzuhausen.
3. Kühl- und Lüftungsaggregate dürfen in den jeweiligen Ladezonen einen Gesamtschallleistungspegel von 67,0 dB(A) und auf den Dachflächen einen Gesamtschallleistungspegel von 83,0 dB(A) nicht überschreiten.
4. Die Fahrgassen von Stellplatzanlagen sowie die von Kunden mit Einkaufswagen befahrbaren Bereiche sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Körperschallgeräusche zu minimieren. Die Stellplatzanlagen sind während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu schließen.
6. Das Betreiben von Lautsprecher- oder Telefonrufanlagen außerhalb der Gebäude ist unzulässig.
7. An der südwestlichen Grenze des Flurstückes 1049 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Unmittelbar daran anschließend ist der an der südwestlichen Grenze der Flurstücke 1247 und 1219 vorhandene, im Mittel ca. 1,5 m hohe Wall durch eine Lärmschutzwand auf eine Höhe von 2,2 m zu erhöhen. Bezugshöhe ist die Ausbauhöhe der jeweils vorgelagerten Stellplatz- oder Freifläche.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

In sämtlichen Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Handelsbetriebe sowie des Kfz-Verkehrs auf der Bayrischen Straße und den Stellplatzanlagen geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Werte nicht überschreiten:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§6 Fassadengestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 86 Abs. 1 BauO NW)

Die Gebäudefassaden entlang der Bayrischen Straße sind durch regelmäßige Fensterelemente zu untergliedern und auf mindestens einem Drittel der Gesamtlänge durch Fenster zu öffnen.

§7 Stellplatzanzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In allen SO-Bereichen zusammen sind maximal 90 Stellplätze zulässig.

§8 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Dortmunder Energieversorgungsträger hat das Recht, die mit A gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

III. Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht bei Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens etc.) entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Ausgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, etc.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß §15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Untere Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231/5024292, Fax: 0231/5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 DSchG).

Der Mutterboden, 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.

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

In dem mit dem Symbol X X X gekennzeichneten Bereich ist aufgrund einer Tankstellennutzung mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt der Stadt Dortmund vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes und Maßnahmen der Bodensanierung zu fordern.

(3) Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei 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 wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades im Plangebiet und dem Anschluss an das Kanalnetz greift der § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV BW 77) nicht. Das Niederschlagswasser kann, wenn die oben genannten Maßnahmen nicht möglich sind, wie bisher über den vorhandene Mischkanal abgeleitet werden.

(4) Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen nur mit unbelastetem, natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingmaterial oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Dortmund vorab zu informieren.

(5) 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.

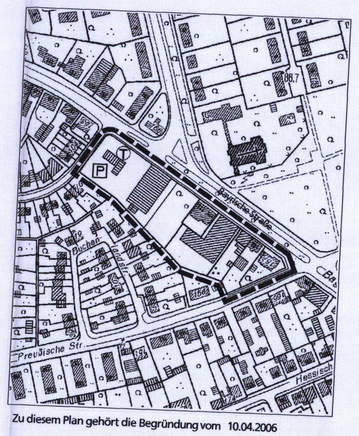
(6) Methanausgasungen

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 natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche, etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte, etc.) Veränderungen begünstigt werden.

Die vorliegende Karte potenzieller Gasaustrittsbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Geltungsbereich liegt in der Zone 1 dieser Karte, somit sind Auswirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Bebauungsplan Ev 145 -Bayrische Straße-

	1:500	⊕	6/4	08.06.2006



Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 10.04.2006

Gutachten
-Schallschutz- Gutachten des Ingenieurbüro Brauns Hoppe Brenker, Dortmund, Juli 2005

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt