Bebauungsplan Hö 264 - Feuerwache Zillestraße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 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. 15, 25 a und b BauGB)

(1) Einfriedungen

Das Grundstück der Feuerwache ist zum Freiraum entlang der östlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem freiwachsenden Gehölzstreifen in einer Breite von 3,0 m einzugrünen.

(2) Das Grundstück der Feuerwache ist zum Hallenbad entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem freiwachsenden Gehölzstreifen in einer Breite von 1,0 m einzugrünen.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Pflanzenarten für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Sonstige Einfriedungen (Zäune) dürfen maximal in einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Verkehrsgrün/ Private Grünfläche

Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche und des Verkehrsgrüns ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

(3) **§ 2 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NW**

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswassers in einem RHB

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist in Richtung des mit der Ziffer (3) festgesetzten, herzustellenden RHB abzuleiten und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen. Das Rückhaltebecken ist in Erdbauweise mit einer max. Einstautiefe von 55 cm zu realisieren. Der gedrosselte Abschlag ist mittels eines Regenwasserkanals in den Pferdebach 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 Regenwasser der Hofflächen ist durch geeignete Reinigungsvorrichtungen (z.B. Nassgullys, Ölabscheider und Sedimentationsschächte) vorzubehandeln. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch das Regenwasser sind Metall- und Teereindeckungen für die Dächer unzulässig.

Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlage ist entsprechend des Gutachtens zur Regenrückhaltung (U-Plan) vorzunehmen, insbesondere sind die Vorgaben zu den geplanten Geländehöhen innerhalb des Baufeldes und im Bereich geplanter Nebenanlagen zu beachten (Höhenstaffelung). Die natürliche Versickerungseignung des Standortes ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden.

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

Die mit dem Symbol (A) festgesetzte Ausgleichsfläche ist im Süden als Immissionsschutzpflanzung (Laubwald) zur Autobahn aufzuforsten. Nach Norden ist ein Waldrand anzulegen und daran anschließend ist eine Grünlandbrache zu entwickeln. Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in den Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit (A) (E) festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischenAusgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (A) sind spätestens mit Baubeginn durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch das Umweltamt. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzuliegen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe OK

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf NormalNull (NN).
Von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist der Schlauchturm mit einer vorraussichtlichen Höhe von ca. 24 m in den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Bereichen des Baufeldes ausgenommen.
Im westlichen, an das Hallenbad angrenzenden Bereich des Baufensters ist die Errichtung des Schlauchturms aufgrund der Höhe der Anlage unzulässig.

HINWEISE

a) Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Gemäß Bodendenkmalkarte der Stadt Dortmund ist das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet.

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 oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50 - 2 42 92, Fax. 0231/50 - 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax. 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

c) 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 unbelasteten Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belasteten Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

d) 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 „ Wiederanndeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

e) 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.

f) Blindgängereinschlagstellen

Der Bereich des Bebauungsplans Hö 264 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Gemäß Luftbildauswertung lassen sich vereinzelte Bombenabwürfe sowie eine vermutete Blindgängereinschlagstelle an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze erkennen. Aufgrund der schlechten Qualität der Luftbilder lassen sich keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen machen.
Der obengenannte Verdachtspunkt liegt auf der Grenze des Geltungsbereichs, so dass dort voraussichtlich keine Erdbewegungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der Feuerwache durchgeführt werden. Vorsorgehalber wird der Verdachtspunkt im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit einem Hinweis versehen, dass gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten der Bereich durch den Kampfmittelräumdienst geprüft werden muss.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

g) Bergbau

Es wurde eine bergbaulich-geotechnische Erkundungsmaßnahme in Auftrag gegeben (DMT GmbH, Essen, November 2006).
Dementsprechend besteht im Plangebiet eine Tagesbruch-, Senkungs-/ Setzungsgefährdung resultierend aus nachwirkungsrelevanten tagesnahen Abbautätigkeiten. Der Gutachter empfiehlt, alle einwirkungsrelevanten Hohlräume und Verbruchzonen zu verfüllen (Flöz Girondelle 5). Eine in diesem Flöz angelegte Pinge ist gegebenenfalls ebenfalls zu sichern. In den Flözen Girondelle 6, 7, 8 und 9 konnte dagegen die Standsicherheit nachgewiesen werden (siehe Gutachten).

Grundsätzlich ist bei der Ausführung zukünftiger Erdarbeiten im Plangebiet auf bisher nicht bekante Störstellen im Baugrund zu achten und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit dem Gutachter abzustimmen. Falls beim Anlegen von Baugruben Flöze freigelegt werden, sind entsprechend dem Gutachten Maßnahmen zu ergreifen.

h) Immissionsschutz

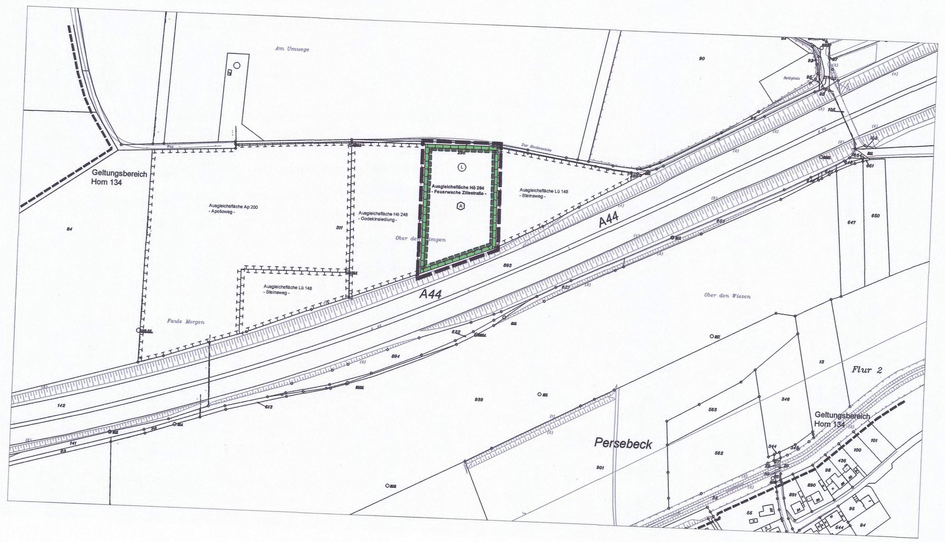
Alle im Gutachten (ITAB, September 2006) beschriebenen Maßnahmen zum Lärmschutz (Ausfahrtsampel an der Zillestraße, Gehwegüberfahrt im Bereich der Anbindung Antoniusstraße, Koordination mit den Folgeampeln Brandeniusstraße im Osten sowie Hachenever Kirchweg im Westen) sind vor Inbetriebnahme der Feuerwache zu realisieren. Die Realisierung der Maßnahmen ist zwischen Hochbauamt und Tiefbauamt abzustimmen



Planexterne Ausgleichsfläche

Gemarkung Persebeck, Flur 1, Flurstück 311 teilweise

M 1:2000



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

F Feuerwehr

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

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

OK Höchstgrenze der Gebäudehöhe über Normalnull

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze § 23 BauNVO

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

öffentliche Verkehrsfläche

V Straßenverkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
(§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Private Regenrückhaltefläche

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

Private Grünfläche
- Gehölzgruppen -

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

anzupflanzende Hecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

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

Sonstige Festsetzungen

A 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)

1 Textliche Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (Blindgänger)
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (Bergbau)
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen und Sonstige Darstellungen

Überfahrt

Vorhandener Baum

Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

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 Nov. 2007 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 7. Feb. 2007
Stadt Dortmund 3512 Vermessungs- u. Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) hat nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.2006 bis 20.03.2006 stattgefunden.

Dortmund, den 22.05.06
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.04.07 bis 30.05.07 einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 01.06.07
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 Hö 264 - Feuerwache Zillestraße - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 18.12.2007
Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 08.02.2006 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 Hö 264 - Feuerwache Zillestraße - aufzustellen und die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 an der Bauleitplanung zu beteiligen (Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger).

Dortmund, den 16.02.06
Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 21.03. beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und gleichzeitig die Bebauungspläne Hö 111 und Hom 134 teilweise zu ändern.

Dortmund, den 26.05.07
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13.09.07 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 Hö 264 - Feuerwache Zillestraße - (und die teilweise Änderung der Bebauungspläne Hö 111 und Hom 134) als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 18.12.2007
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt Dortmund - Nr. 44 vom 23.11.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 264 - Feuerwache - als Satzung in Kraft getreten.

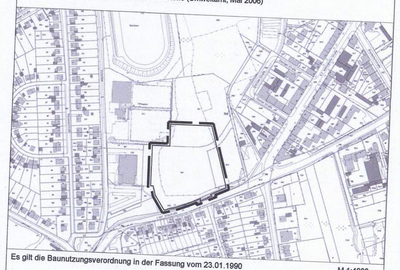
Dortmund, den 27.11.07
Abteilungsleiter

Bebauungsplan Hö 264
- Feuerwache Zillestraße -

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:1000	1	61/5

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung (einschließlich Umweltbericht, U Plan GmbH, Dortmund, Juli 2007) vom 16.07.2007.

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Geräuschimmissions-Untersuchung (ITAB, Dortmund, September 2006)
- Geohydrologische Bodenuntersuchungen (Koster & Kremke, Kamen, September 2006)
- Regenentwässerung einschl. BWK M3-Berechnung (U Plan GmbH, Dortmund, Dezember 2006) sowie Nachtrag Allgemeine Bauhinweise (U-Plan GmbH, Dortmund, Juli 2007)
- Bergbaulich-geotechnische Erkundungsmaßnahmen (DMT GmbH, Essen, November 2006)
- Geothermal Response Test (DMT GmbH, Essen, Dezember 2006)
- Gutachterliche Stellungnahme Luftschadstoffe (Umweltamt, Mai 2006)



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

M 1:4000

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt