Bebauungsplan Hom 219 - Kieferstraße - Änderung Nr. 2

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)

Gewerbegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
Die max. Traufhöhe bezieht sich auf die OK des Fuß- und Radweges mit einer Geländehöhe von 100,12 m ü.NN

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

Grünflächen, öffentlich

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

(A) — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Grenze des Bereiches der 2. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen
(§ 9 Abs.5 Nr. 2 und 3)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit gefährdenden Stoffen belastet sind, sowie von Flächen, Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.

V — Verkehrsgrün

Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen

Schachtsicherungsbereich
Stillgelegter Schacht Giesbert



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 den mit der Ziffer (1) bezeichneten Gewerbegebieten ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1- 212 (Abstandsklassen I bis VII) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) aufgeführten Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nr. 192 - 212 (Abstandsklasse VII) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.
Die Abstandsliste ist der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung beigefügt.

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

(4) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

(5) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

(6) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Ziffer 1) nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

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

(2) Die mit einem Erhaltungsgebot und mit der Ziffer (2) versehenen Gehölzstreifen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Verkehrsgrün

Das im Planbereich dargestellte Verkehrsgrün ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Die bereits vorhandene Begrünung ist zu erhalten. Zusätzlich sind vier heimische Laubbäume, hochstämmig (Stammumfang 18 –20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Stellplatzbegrünung

Zur Eingrünung der Stellplatzanlage sind elf großkronige, standortgerechte Laubbäume (hochstämmig, Stammumfang 18 –20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) anzupflanzen. Heimische und sortenfreie Arten sind vorzuziehen. Die Baumscheiben/ Pflanzstreifen sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 3 Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(A) Die benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie die EDG haben das Recht, die mit dem Buchstaben (A) bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht zu belasten.

Teil II Hinweise

1. **Altlastensituation**
(1) Aufgrund der nachgewiesenen Belastungssituation des Untergrundes ist bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben, bei allen Eingriffen in den Untergrund oder der Entsiegelung von Flächen das Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – zu beteiligen. In Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen können weitergehende, maßnahmenbezogene Boden- und Untergrunduntersuchungen erforderlich werden.

(2) Sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ergeben, so besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen.

(3) Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit erhöhten Entsorgungs-/Verwertungskosten zu rechnen. Aufgrund der im Untergrund teilweise noch vorhandenen Altanlagen muss darüber hinaus mit einem erhöhten Gründungsaufwand gerechnet werden.

(4) Im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist in Form eines Sanierungsplanes nachzuweisen, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch unter Berücksichtigung der Gesundheitsvorsorge gewährleistet ist. Im Sanierungsplan (nach § 13 BBodSchG) sind alle erforderlichen Sicherungs- und Dekontaminierungsmaßnahmen zu beschreiben und zu bewerten. Das Konzept bedarf der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.

(5) Das Grundwasser ist aufgrund von lokalen Verunreinigungen für eine Brauch- oder Trinkwassernutzung ungeeignet. Im übrigen gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen.

(6) Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in den belasteten Untergrund ist nicht zulässig.

2. **Bergbau**

Im Änderungsbereich besteht die Möglichkeit, dass oberflächennaher Abbau von Kohle stattgefunden hat. Vor Beginn einer Baumaßnahme wird daher empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 „Bergbau und Energie in NRW", Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund, rechtzeitig eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen und mit dem jeweiligen Bergwerkseigentümer evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungsmaßnahmen abzusprechen.

3. **Bodendenkmäler**

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 der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. **Baumschutzsatzung**

Soweit in dieser Bebauungsplan-Änderung 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. **Hinweis zu § 51 a LWG NW**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird

oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Aufgrund des belasteten Untergrundes ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht zulässig.

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 11/2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 20. 12. 2006

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Der Ausschuß für Umwelt,Stadtgestaltung und Wohnen hat am 07.09.05 nach § 13 in Verbindung mit § 2 Abs. 8 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 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 Hom 219 - Kieferstraße - im vereinfachten Verfahren zu ändern (Änderung Nr. 2) und die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 08. 09. 05

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hom 219 - Kieferstraße - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.10.05 bis 10.11.05 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 11. 11. 05

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16.02.06 nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW, S.666, SG V NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung diese vereinfachte Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hom 219 - Kieferstraße - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 17. 02. 06

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 8 vom 24.02.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr.2 des Bebauungsplans Hom 219 -Kieferstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 27. 02. 06

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 die Änderung Nr.2 des Bebauungsplans Hom 219 - Kieferstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 16.02.06 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 17. 02. 06

Oberbürgermeister

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Hom 219
- Kieferstraße - Änderung Nr. 2

In einem Blatt

Maßstab 1: 1000

Abt.: 61/5