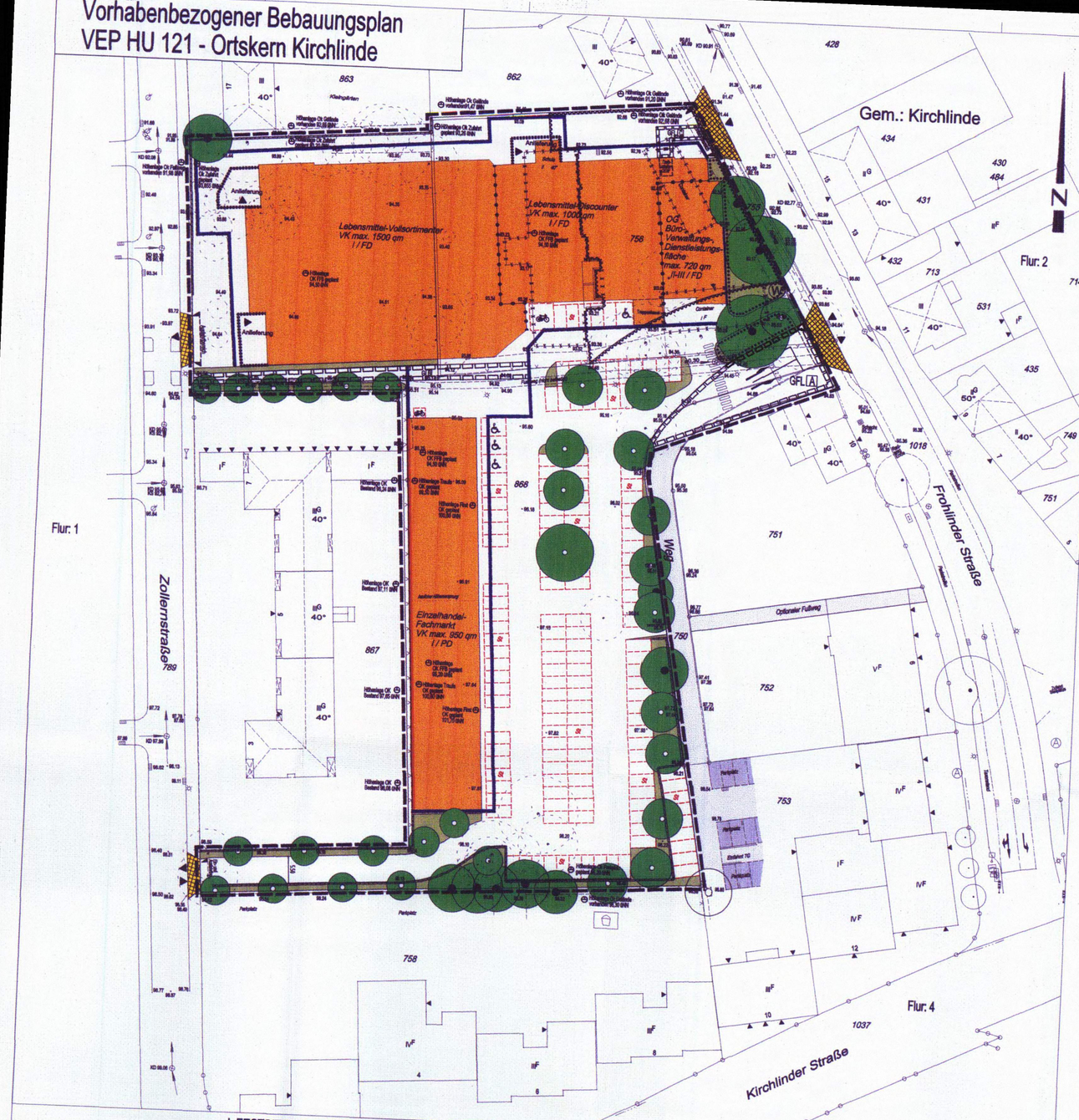
1. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP HU 121 - Ortskern Kirchlinde



I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
- Einzelhandelsflächen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)
- II - III — Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO
- I — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

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

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Stellplätze für Fahrräder
- Behindertenstellplätze
- Ein- oder Ausfahrt
- Ein- und / oder Ausfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Schallschutzmaßnahme (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 9 und 10)
- Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21) (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 6, 7 und 8)
- Stützmauer
- Höhenlage OK tGNN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 und Abs.4 BauO NW)
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach (I.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 11)

Sonstige Darstellungen
- Gebäudeabriss
- zu fällender Baum
- Überfahrbereich
- W — Werbeanlagen

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 02/2005 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 26.09.2006
Vermessungsdirektor
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 27.04.2005 nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213 - 1) beschlossen, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 121 "Ortskern Kirchlinde" einzuleiten und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 27.04.2005 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005 durchgeführt.

Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.03.2006 nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 09.06.2006 bis 06.07.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich abgelegen.

Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2006 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 09.01.2007
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen", Amtsblatt der Stadt - Nr. A vom 03.01.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hu 121 "Ortskern Kirchlinde" in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.01.2007
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 Hu 121 "Ortskern Kirchlinde" mit dem Beschluss des Rates vom 14.12.2006 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 09.01.2007
Oberbürgermeister

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO wird durch die maximalen Geschosshöhen der festgesetzten Vollgeschosse wie folgt definiert:
   - Erdgeschoss Lebensmittel-Vollsortimenter = 6,10 m
   - Erdgeschoss Lebensmittel-Discounter = 5,50 m
   - 1. Obergeschoss Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsfläche = 4,50 m
   - 2. Obergeschoss Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsfläche = 4,50 m
   - Treppenhaus Erdgeschoss = 5,50 m
   - Treppenhaus 1. Obergeschoss = 5,00 m
   - Treppenhaus 2. Obergeschoss = 5,00 m
   - Erdgeschoss Einzelhandlfachmarkt = 6,10 m

2. Verkaufsflächen

Branchengruppe	max. Verkaufsfläche
Lebensmittel-Vollsortimenter	1500 qm
Lebensmittel-Discounter	1000 qm
Einzelhandel-Fachmarkt	950 qm
Gesamtverkaufsfläche	3450 qm

Flächen für Stellplätze (§9 Abs.4 BauGB)

3. Stellplätze im Sinne des §9 (1) Nr.:4 BauGB sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit St gekennzeichneten Flächen zulässig

Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

4. Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der südlichen Stellplatzfläche gleichmäßig zu gliedern und zu begrünen. Die anzupflanzenden Bäume sind als hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind vor Befahrungen mittels Bögel o.ä. zu sichern sowie mit bodendeckender Vegetation aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

6. Die mit dem Symbol A gekennzeichnete Fläche werden mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorger, sowie den Anliegern (Flurstücke 752, 753) belastet.

7. Die mit dem Symbol B gekennzeichnete Fläche wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

8. Die mit dem Symbol C gekennzeichnete Fläche wirdt mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) belastet. (Diese Trasse führt zur Trafostation der DEW im Kellergeschoss des Discounters). Innerhalb der Belastungsfläche dürfen keine Arbeiten wie z.B. Grabungen, Aufschüttungen, Baumpflanzungen und Pflügearbeiten vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen gefährdet.

Schallschutzmaßnahme

9. Die Anlieferungen, im direkten Bereich des Warenumschlag, des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters sind eingehaust, mit einer Öffnung ausschließlich zur Anfahrtseite der LKW auszuführen.

10. Entlang der an der Südgrenze gelegenen Stellplätze ist eine Lärmschutzwand von 2,50m Höhe gemessen ab Parkplatzniveau zu errichten. Die Unterseite der Überdachung und die Seitenwände sind schallabsorbierend auszuführen.

Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1+2, § 13 und § 86 BauO NRW)

11. Das Pultdach des Einzelhandel-Fachmarktes und die Flachdächer des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters sind als Gründach herzustellen.

12. Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Darüber hinaus sind Firmenlogos in der Höhe von max. 10,00 m über Straßenniveau und einer Breite von 2,50 m in dem Hauptzufahrtsbereich Frohlinder Straße zulässig. Hierbei sind die Firmenlogos unterschiedlicher Betreiber in einer Werbeanlage zusammenzufassen. Schaukästen und Werbetafeln für Werbeplakate sind in einer Größe von max. 10 qm je Betreiber an den jeweiligen Märkten zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht komplett innerhalb des Vorhabengebiets erfolgen. Nach § 9 (1a) BauGB erfolgt der Ausgleich, der nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann auf der Ackerfläche in der Gemarkung Kirchhörde, Flur 8, Flurstück 821 teilweise, westlich des Waldgebietes der Großbolthauser Mark. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 5.782 qm und wird als artenreiches Extensivgrünland angelegt. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Pflanzung von 12 Wildobst-Hochstämmen, StU 16/18 entlang des Feldweges und 23 Einzelbäume in Gruppen zu 3 bis 5 Stück, Stu 20-25 einschließlich Pflanzloch, Bodenverbesserung, Drebock, Schutz der Baumscheiben vor Verdichtung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die dauerhafte Bestandspflege.

III. HINWEISE

Methanausgasung
Das Vorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter den geplanten Gebäuden eine Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechende Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund in Verbindung setzen.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rämm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste bauticher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenspitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke ähnlichen 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 24262, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761-83750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdarbeiten, Bodenverwertungen
Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Baulndustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden. Die bestimmige Asphaltbefestigung einschließlich der Tragschichten sind unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen/ zu verwerten.
Zukünftige Freiflächen bzw. Grünflächen sind mit einer unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht abzudecken (Mindestmächtigkeit 20cm; Qualität Vorsorgewerte BBodSchV bzw. LAGA Z0).
Ein Rückbau von Abbruchmaterial der aufstehenden Schulgebäude ist nur bis zur Qualität Z1.1 nach LAGA zulässig.
Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt "Untere Abfallwirtschaftsbehörde" anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen.
Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauweise) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

Beseitigung des Niederschlagswassers
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauarbeiten in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1998 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung zu vermindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden.
Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926, SGV NRW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

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.

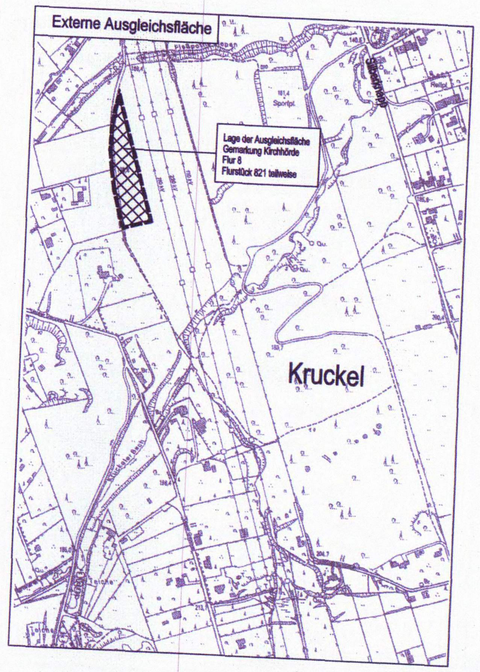
Kampfmittelräumdienst
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der angebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatlichen Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

Bergschadensicherung
Auf das Plangebiet hat es in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen gegeben. Aus diesem Grunde wird der Bauherr angehalten, sich vor Planungsbeginn mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft (DSK AG, Herne) zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359)
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

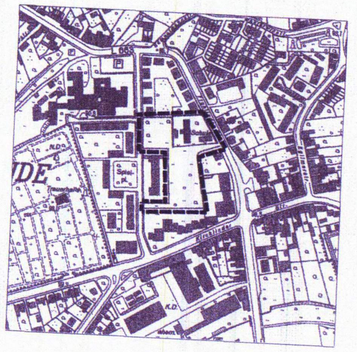
Festsetzungen nach Landesrecht basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Externe Ausgleichsfläche



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hu 121 -Ortskern Kirchlinde-

	1:500	1	61/4	25.09.2006



Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 31.10.2006