1. Ausfertigung

# BEBAUUNGSPLAN In N 104
# BLEICHMÄRSCH M.1:500

## ZUGLEICH ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 123 UND 157
## ES GILT DIE BAUNVO 1990

Hinweise

Bezogen auf den gesamten Planbereich

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturund/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde - Museum für Kunst- und Kulturgeschichte, Abteilung für Bodendenkmalpflege (F 0231/54 23 55) und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (F 02761/12 47) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Altlasten/Bodenbelastungen

(1) In den mit der Signatur XXXXXX umrandeten Gebieten liegen Aufschüttungen (Altablagerungen) in Mächtigkeiten von 2 - 3 m vor. Das Material setzt sich aus Erdaushubmaterial (Schluff mit Beimengungen aus Bauschutt-, Aschen- und Schlackenresten) zusammen. Nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist der Boden- und Untergrund durch Schwermetalle und/oder PAK (Leitsubstanz: Benzo(a)pyren) verunreinigt.
Aus Vorsorgegesichtspunkten sind Maßnahmen zur Unterbindung eines Belastungsrisikos erforderlich.

(2) Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderung nach weitergehenden Untersuchungsmaßnahmen auf Schadstoffe sowie ggf. von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vor.

(3) Die Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter oder eine entsprechende städtische Dienststelle (Umweltamt) zu begleiten.

(4) Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund angezeigt werden. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitergehende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

(5) Bei der Entsorgung anfallenden Erdaushubs sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(6) Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis/Genehmigung der unteren Wasserbehörde beim Umweltamt zulässig.

Bezogen auf Teilflächen

Die mit den Symbol ◇ gekennzeichnete Öffentliche Grünfläche ist mit einer 1,0 m mächtigen Schicht aus sauberem, unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Zwischen dem vorhandenen Boden und dem unbelasteten Auffüllungsmaterial ist als Trennlage und Grabsperre ein geeignetes Geotextil zu verlegen.
Alle Sandkästen sind grundsätzlich mit einer Grabsperre (z. B. Einkornbeton, Pflasterung) zu versehen.

(1) Im Bereich der mit dem Symbol ◇ und der Randsignatur [illegible] gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen zu treffen:

(2) Die Gebäude sind auf den "gewachsenen Boden" zu gründen. Der anfallende Erdaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen.

(3) Im Bereich der Freiflächen ist eine ca. 1,0 m mächtige Bodenschicht aus sauberem, unbelasteten Material einzubauen. Zwischen dem Auffüllungsmaterial aus sauberem Boden und den verbleibenden Aufschüttungen ist als Trennlage und Grabsperre ein geeignetes Geotextil zu verlegen.

(4) Im Bereich der/des zukünftigen Kinderspielplätze(s) sind ergänzende Bodenluftuntersuchungen im ca. 10 x 10 m-Raster vorzunehmen. Sofern keine Belastungen an leichtflüchtigen Schadstoffen (BTX, CKW) ermittelt werden, ist auch hier der Einbau einer ca. 1,0 m mächtigen sauberen Bodenschicht ausreichend. Ggf. ist die Austauschtiefe bei nachteiligen Befunden zu erhöhen. Alle Sandkästen sind grundsätzlich mit einer Grabsperre (z. B. Einkornbeton, Pflasterung) zu versehen.

(5) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in sauberen Bodenmaterial zu verlegen und entsprechend abzudecken.

(1) Für die mit dem Symbol ◇ gekennzeichneten, bereits bebauten Flächen können zur Unterbindung eine Belastungsrisikos alternativ folgende Maßnahmen getroffen werden:

(2) - Abdeckung der Freiflächen durch eine geeignete Versiegelung oder

(3) - Auftrag von sauberen Bodenmaterial in einer Stärke von mind. 0,5 m bei eingeschränkter gärtnerischer Nutzung (z. B. Rasen oder Blumenbeete) bzw. von mind. 1,0 m bei freier gärtnerischer Nutzung (Anbau von Nahrungspflanzen).
Zwischen den Auffüllungsmaterial aus sauberen Boden und den verbleibenden Aufschüttungen ist als Trennlage und Grabsperre ein geeignetes Geotextil/-vlies zu verlegen.

(4) Sandkästen sind grundsätzlich mit einer Grabsperre (z. B. Einkornbeton, Pflasterung) zu versehen.

Für das mit dem Symbol ◇ gekennzeichnete Grundstück Stahlwerkstraße 3 sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen Boden-/Untergrundverunreinigungen durch tankstellenspezifische Substanzen zu erwarten. Im Falle von Bebauung, Abbruch, Entsiegelung oder Nutzungsänderung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund der Untergrund auf eventuelle Schadstoffe zu untersuchen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Forderungen des Umweltamtes zu treffen.

Für das mit dem Symbol ◇ gekennzeichnete Grundstück Oesterholzstraße 4 sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen Boden-/Untergrundverunreinigungen durch tankstellenspezifische Substanzen vorhanden. Die unterirdischen Anlagenteile der ehemaligen Tankstelle sind unter gutachterlicher Überwachung zu entfernen. Ggf. sind weitergehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die mit dem Symbol ◇ gekennzeichneten privaten Gemeinschaftsstellplätze (Gst) bzw. öffentlichen Parkplätze (P) sind mit mindestens 0,5 m unbelastetes Bodenmaterial oder Mineralgemisch abzudecken und mit einer geeigneten Befestigung zu versehen. Im Bereich von Pflanz- und Grünstreifen ist mindestens 0,5 m sauberes Bodenmaterial in Abhängigkeit von der zukünftigen Bepflanzung und Wurzeltiefe einzubauen. Als Aufgrund der Belastungssituation ist ein hoher Versiegelungsgrad anzustreben.

Im Bereich der Kinderspielplatzerweiterung sind ergänzende Bodenluftuntersuchungen in ca. 10 x 10 m-Raster vorzunehmen. Sofern keine Belastungen an leichtflüchtigen Schadstoffen (BTX, CKW) ermittelt werden, ist auch hier der Einbau einer ca. 1,0 m mächtigen sauberen Bodenschicht ausreichend. Ggf. ist die Austauschtiefe bei nachteiligen Befunden zu erhöhen. Alle Sandkästen sind grundsätzlich mit einer Grabsperre (z. B. Einkornbeton, Pflasterung) zu versehen.

Textliche Festsetzungen

Vorkehrungen zum Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

In dem mit dem Symbol ◇ gekennzeichneten Baugebiet bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude sind in den zu den Eisenbahntrassen beziehungsweise zur Straße Oesterholz hin liegenden Räumen von Wohnungen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt dienen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Bei Schlafräumen sind zusätzlich lüftungseinrichtungen mit dem gleichen Schalldämmaß vorzusehen.

Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf der mit dem Symbol ◇ gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Ihre Anzahl darf ein Viertel der Anzahl der Stellplätze nicht unterschreiten. Ihr Stammumfang soll bei Anpflanzung mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen.

Überschreitung von Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenzen im Bereich zwischen Enscheder Straße und der Straße "Bleichmärsch" dürfen unterirdisch im Ausmaß der festgesetzten Tiefgarage überschritten werden.

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluß des Rates vom übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, 31.03.92
Oberstadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand März 1990 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund den 11. Feb. 1992
Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
Lamping
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
"in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617) geändert durch Gesetz vom 16.02.1979 (BGBl. I S. 949)
Dortmund den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes die beschlossene Bürgeranhörung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Dortmund den
Oberbürgermeister — Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB (BGBl. I S. 2253) beschlossen, den Bebauungsplan Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dortmund den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2253) einen Monat vom bis einschließlich im Bürgermanns Ensche öffentlich ausgelegen.
Dortmund den
Der Oberstadtdirektor im Auftrag — Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 27.02.1992 nach § 10 BauGB (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund den 3.3.1992
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplan In N 104 ist der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 17.03.1992 Nr. 35.2.1-2.4-Do-3792 hat der Regierungspräsident Arnsberg/nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird gemäß § 11 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m. Artikel 2 § 2 (6) WoBauErlG.
Dortmund den 23.03.1992
Der Oberstadtdirektor im Auftrag

Mit Verfügung vom 17.03.1992 Nr. 35.2.1-2.4 Do-3792 hat die höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Das ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in den Dortmunder Bekanntmachungen - Amtsblatt der Stadt Nr. 15 vom 10.04.92 - ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Dortmund den 13.04.1992
Der Oberstadtdirektor
im Auftrag
Abteilungsleiter

## FESTSETZUNGEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §2–§ 11 BauNVO)

| | |
|---|---|
| WS | Kleinsiedlungsgebiet |
| WR | Reines Wohngebiet |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| WB | Besonderes Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| MK | Kerngebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
| GI | Industriegebiet |
| SO | Sondergebiet |

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

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Bau NVO |
| (1,0) | Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO |
| 0,6 | Geschoßflächenzahl (GFZ) – § 20 Bau NVO |
| (1,6) | Erhöhte GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO |
| 2,6 | Erhöhte GFZ nach § 21 a Abs. 5 BauNVO |
| 3,0 | Baumassenzahl (BMZ) – § 21 Bau NVO |
| 4,0 | Erhöhte BMZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO |
| III | Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse |
| (III) | Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse |
| III–V | Mindest- u. Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse |
| FH | Höchstgrenze der Firsthöhe |
| TH | Höchstgrenze der Traufhöhe |

**Bauweise, Baulinie - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- Baugrenze
- Baulinie

**Vorkehrungen zum Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG s. textl. Festsetzung § 1)

SSK 2 / SSK 3 Schallschutzklasse der erforderlichen Lärmschutzfenster

**Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr

**Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen**

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche (z. B. Wohnstraße)
- P Parkfläche
- Fußgängerbereich
- F Fußweg
- R Radweg
- F+R Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt u. ohne Zu- u. Ausgang
- Verkehrsgrün

**Versorgungsflächen u. Flächen f. d. Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. Bindungen von Bepflanzungen**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünfläche
- Priv. Private Grünfläche
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
  A-Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
  B-Bereich vorzugsweise für schulpfl. Kinder
  C-Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- W Wanderweg

**Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche für die Land- und Forstwirtschaft

**Sonstige Festsetzungen**

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- A Wie vor, bei schmalen Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftseinlagen
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- TGa Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GMü Gem. Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenze u. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zugehörigkeitshaken für Gemeinschaftseinrichtungen
- 1 Textliche Festsetzung

**VORSCHRIFTEN NACH DER LANDESBAUORDNUNG (BauONW)**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 BauONW)

| | |
|---|---|
| DF | Alle Dachformen, außer Flachdach |
| FD | Flachdach |
| ↔ | Firstrichtung |
| SD | Satteldach |
| WD | Walmdach |
| MD | Mansarddach |
| PD$_{30}$ | Pultdach (Pfeil zeigt in Richtung Traufe) |

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

Kennzeichnungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

- XXXXX Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Sonstige Darstellungen

- 1 Siehe Hinweis

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- V Verbandsgrünfläche

# STADT DORTMUND
# Bebauungsplan: In N 104

**Maßstab: 1:500**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 17.1.1992
Kartengrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
Flurkarten: 02107 0210⁸
02105 0210⁶