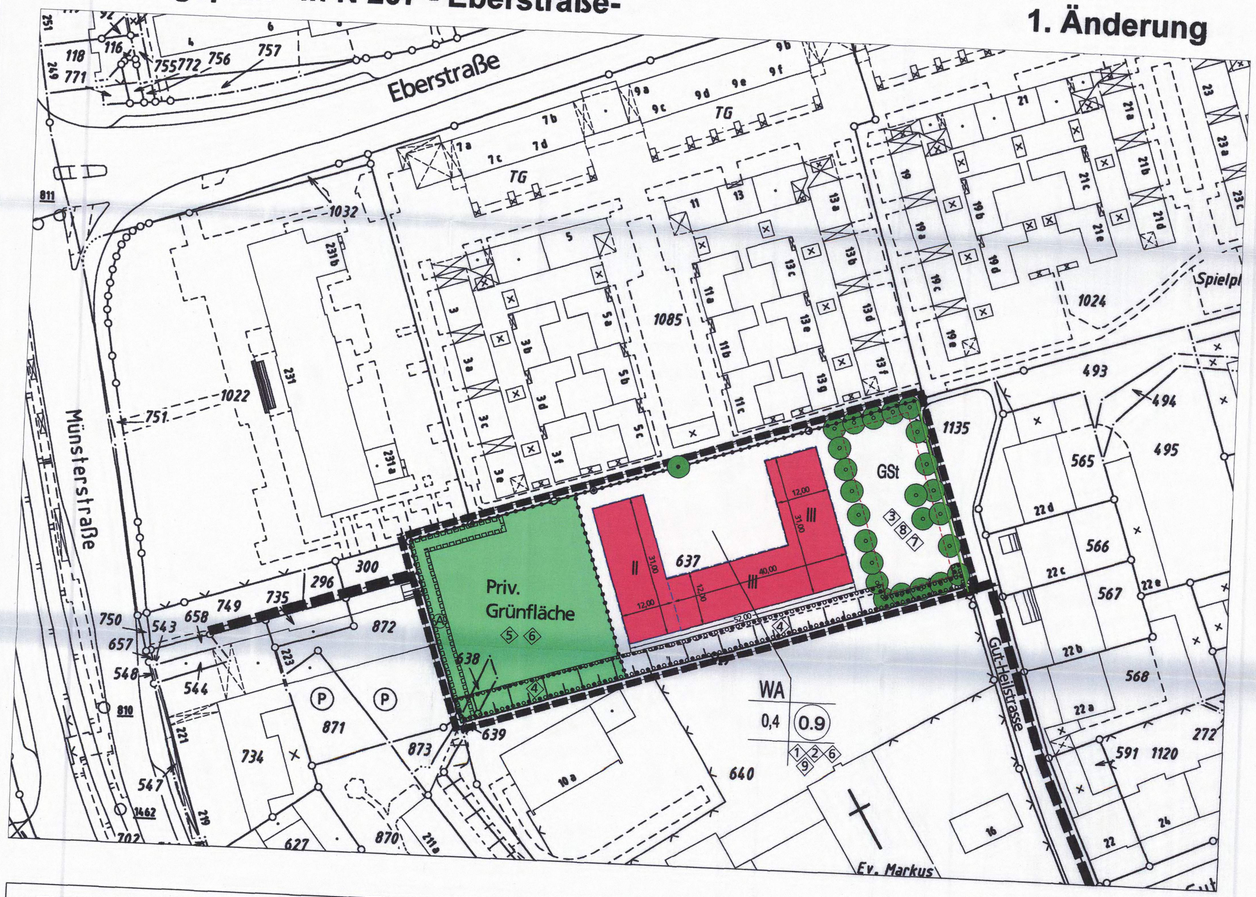
Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße- 1. Änderung

Bebauungsplan In N 207 - Eberstraße- 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Gewerbebetriebes für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen innenschutzpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart		Mittelungspegel
1. 1.1	Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. 2.1	Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. 3.1	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Ausen	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, Dachfächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.06.1980 (MBl. NW. S. 1448) ist im Rahmen des baurechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der sonstige erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 3 Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

(3) Stellplätze sind nur in der mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW

Erhalt von Vegetation

(4) Auf der mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene erhaltenswerte Vegetation dauerhaft zu erhalten und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

Bepflanzung der privaten Grünfläche

(5) Auf der mit der Ziffer (5) gekennzeichneten privaten Grünfläche ist je 250 qm angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Eberesche, Feldahorn, Wildkirsche) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen; alternativ kann die Pflanzung von jeweils zwei Obstbäumen als Hochstamm durchgeführt werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen des Grundstücks

(6) Die rückwärtige und seitliche Einfriedung der Grundstücke in dem mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Baugebiet ist mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,50 m anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze (z.B. Hainbuche, Rot-Buche, Weißdorn) zu verwenden.

Bepflanzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage

(7) Die mit der Ziffer (7) gekennzeichnete Stellplatzanlage ist zu gliedern und zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Ahorn, Eiche, Linde) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) standortgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist auf der gesamten Stellplatzanlage bzw. in unmittelbarer Randlage in regelmäßigen Abständen anzuordnen, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entstehen kann. Die jeweiligen Baumscheiben sind mit bodendeckender Vegetation aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlage

(8) Die mit der Ziffer (8) gekennzeichnete Stellplatzanlage ist mit eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rot-Buche) einzufassen. Die Hecke sollte eine Höhe von 80 cm nicht wesentlich unter- und nicht überschreiten. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Allgemeinheit hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

§ 6 Beschränkung des Umfangs der Stellplatzanlage (§12 Abs. 6 BauNVO)

(9) In dem mit der Ziffer (9) gekennzeichneten Baugebiet sind 0.8 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Hinweise für die 1. Änderung des Bebauungsplanes In N 207- Eberstrasse

a) Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr. 50 - 24292, Fax-Nr. 50 - 28730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 18 Abs. 4 DSchG NW).
Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u. U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

b) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW; Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV.NW.194) i. V. m. § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitererreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

c) Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. Bisher sind aber keine konkreten Austritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planreaisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen.

d) 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 17.12.1998 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.

In § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV BW 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."

e) Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

f) 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.

g) Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben muss mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sind Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund Hoher Wall 15 zu stellen. Außerdem ist vor Beginn der Bodenarbeiten das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

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)

WA – Allgemeines Wohngebiet

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)

III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Anpflanzen: Bäume

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

GSt – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des Änderungsbereiches

Grenze des Bebauungsplanes InN 207

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

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 April 2005 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 09.05.2005

Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Dieser Entwurf der Bebauungsplan - Änderung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.d.F.der Bekanntmachung vom 27.08.1997 i.V.m. den Überleitungsvorschriften des §244 Abs.2 Satz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 auf die Dauer eines Monats vom 21.06.05 bis 27.07.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 24.01.2006

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 07.07.2004 nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III / -Eberstraße- zu ändern (Änderung Nr. 1) und die Bürger/-innen nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 24.01.2006

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 15.12.05 nach § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 i.V.m.den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.09.2004 und i.V.m. 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, Satzung beschlossen.

Dortmund, den 24.01.2006

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 i.V.m.den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414/BGBl.III FNA 213-1) hat in der Zeit vom 07.02.05 bis 21.02.05 stattgefunden.

Dortmund, den 24.01.2006

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InN 207 mit dem Beschluss des Rates vom 15.12.05 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 27.01.06

Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 25.05.2005 nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 i.V.m. den Überleitungsvorschriften des §244 Abs.2 Satz1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan - Änderung mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 24.01.2006

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den " Dortmunder Bekanntmachungen " - Amtsblatt der Stadt - Nr. 3 vom 20.01.06 ortsüblich bekannt - gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InN 207 in Kraft getreten.

Dortmund, den 27.01.06

Abteilungsleiter

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan InN 207
- Eberstraße-
1. Änderung

Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Stadtbebauplanung-
Burgwall 14
44 137 Dortmund

Blatt 1
Zu der 1.Änderung gehört
die Begründung vom 28.09.2005

M.: 1 / 500

April 2005

Abt.: 61/4-1