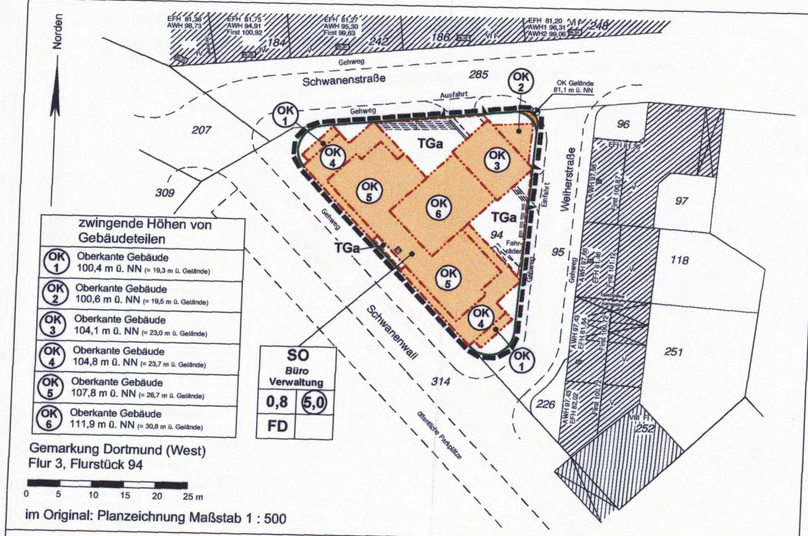
1. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP In W 126
– Schwanenwall / Weiherstraße –

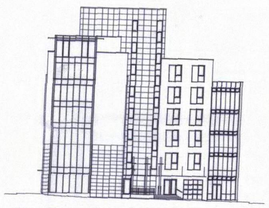


Gemarkung Dortmund (West)
Flur 3, Flurstück 94

im Original: Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Süd-West-Ansicht Schwanenwall M. 1 : 500



Süd-Ost-Ansicht Weiherstraße M. 1 : 500

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand August 2004 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 06.08.2004

Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt

Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 10.03.2004 nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) beschlossen, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan In W 126 einzuleiten und die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 08.10.04

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.03.04 bis 14.04.04 stattgefunden.

Dortmund, den 11.10.04

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.06.04 nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB Satz 1 beschlossen, diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes In W 126 mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 08.10.04

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes In W 126 hat mit der Begründung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.08.04 bis 02.09.04 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 11.10.04

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 16.12.04 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan In W 126 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 07.01.05

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den »Dortmunder Bekanntmachungen« Amtsblatt der Stadt- Nr. 1 vom 09.01.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan In W 126 in Kraft getreten.

Dortmund, den 07.01.05

Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan In W 126 mit dem Beschluss des Rates vom 16.12.04 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 07.01.05

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan In W 126 bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung in Verbindung mit

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie

der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung (BauO NRW)– in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG (Legende)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90), Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und § 11 BauNVO

SO Sondergebiet Büro und Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
5,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
OK Zwingende Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über NN

Baulinien
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

Baulinie

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein-/Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa Tiefgarage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

vorhandene Bebauung
z.B. 94 Flurstücksnummern
OK Gelände 81,1 m ü. NN vorhandene Geländehöhe in Meter über NN
Freiflächenentwurf (nachrichtliche Darstellung)

Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i. V. mit dem § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

FD Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und der BauNVO

Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Zulässige Nutzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 sowie § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

In dem Sondergebiet Büro und Verwaltung sind ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Überschreitung der Grundflächenzahl
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO

In dem Sondergebiet darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl des Sondergebietes von 0,8 um 0,2 überschritten werden.

§ 3 Überschreitung von Baulinien
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB

In dem Sondergebiet dürfen Tiefgaragen unterirdisch in ihrem festgesetzten Ausmaß die Baulinien überschreiten.

§ 4 Stellplätzen und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

In dem Sondergebiet sind ausschließlich Tiefgaragen zulässig.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs durch die angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

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

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NRW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Baugestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

§ 1 Bepflanzungen von baulichen Anlagen im Sondergebiet
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

(1) Bei Flachdächern sind min. 80% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Der Gesamtaufbau der Schichten muss mindestens 10 cm betragen. Es ist eine Vegetationsschicht aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu entwickeln. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(2) Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden oder andere besondere Umstände entgegen stehen und wenn zum Ausgleich ebenerdige Bepflanzungen entsprechender Flächengröße angelegt werden.

Hinweise für den gesamten Geltungsbereich

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Altlasten
Das Plangebiet ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

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) NRW 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 Bauindustrie (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.
Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.
Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodschG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt –Untere Bodenschutzbehörde–.
Die Verwendung von PC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahmen beim Umweltamt –Untere Abfallwirtschaftbehörde– anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) voraus.

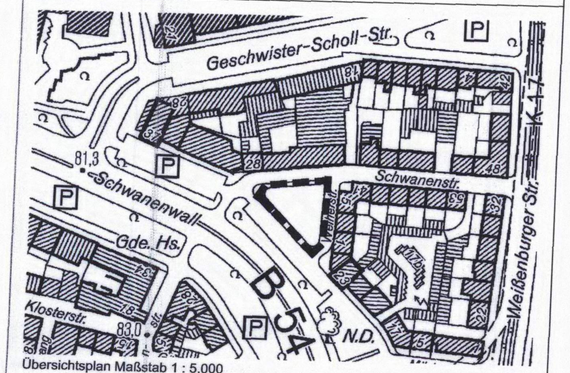
2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. 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.

4. Methanausgasungen
Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Methanausgasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber bisher nicht konkret bekannt. Zur endgültigen Klärung der Ausgasungsverhältnisse wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten. Bei Untergrundeingriffen (z.B. Bohrungen, Gründungsmaßnahmen) wird die Durchführung vorsorglicher Methangasmessungen empfohlen.
Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren muss mit der Forderung nach weitergehenden Untergrunduntersuchungen und Methangasmessungen sowie mit der Forderung nach Realisierung von Sicherheitsmaßnahmen (passive oder aktive Gasflächendrainage o.ä.) gerechnet werden.

5. Beseitigung des Niederschlagswassers
Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der »Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund« vom 17.12.1996 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 25.06.1995 (GV BW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

6. Kampfmittel
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern ist rechtzeitig vor Beginn von Erdbewegungsmaßnahmen durch den Bauherrn ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund zu stellen.
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP In W 126
- Schwanenwall / Weiherstraße -

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 13.10.2004

M. 1 : 500 = DIN A 1

Dortmund, den 10. 05. 2004

Abt.: 61/4-1