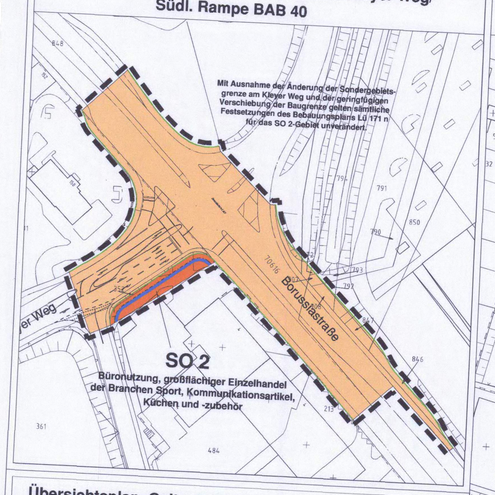
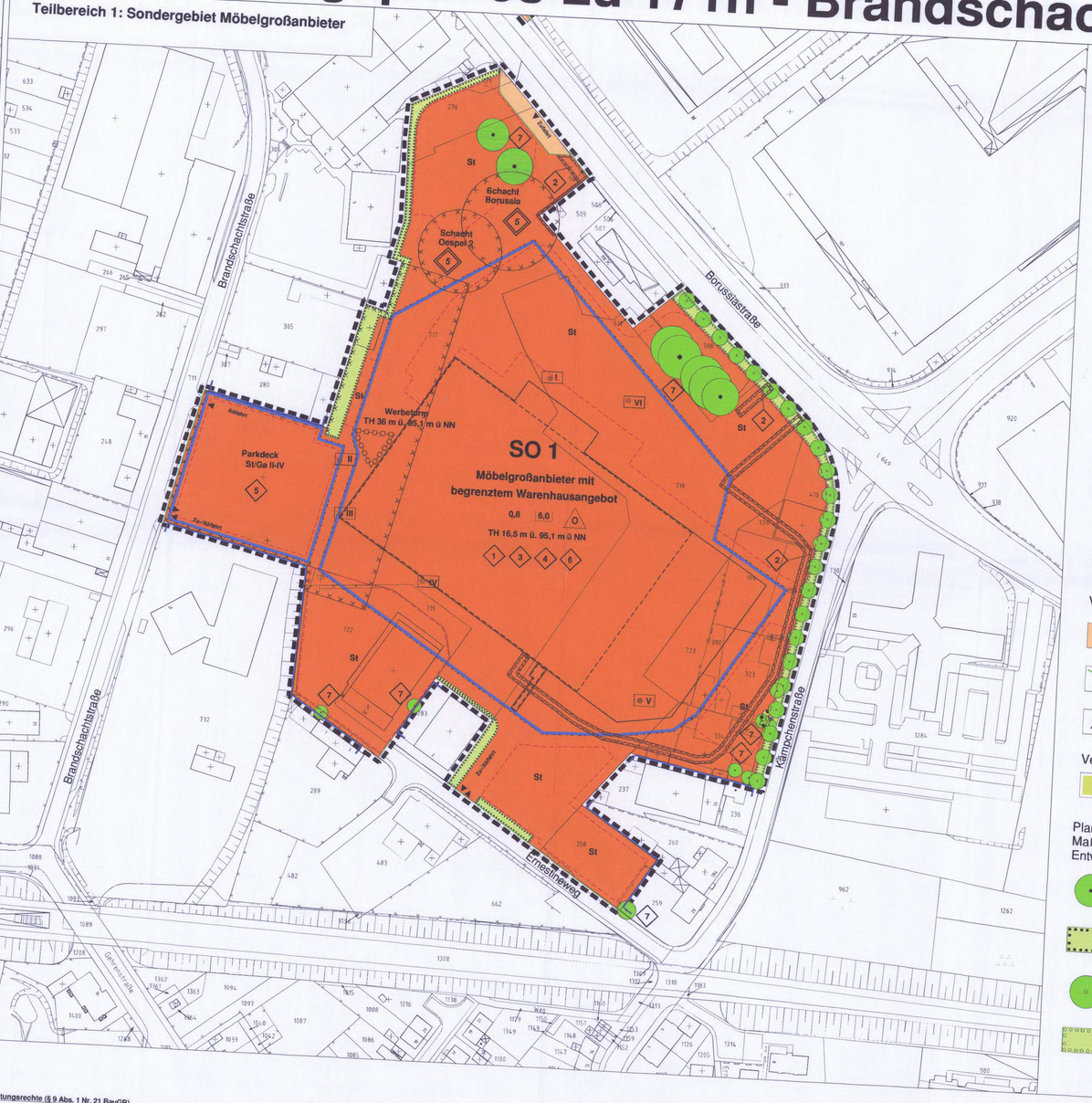
Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171n - Brandschachtstraße

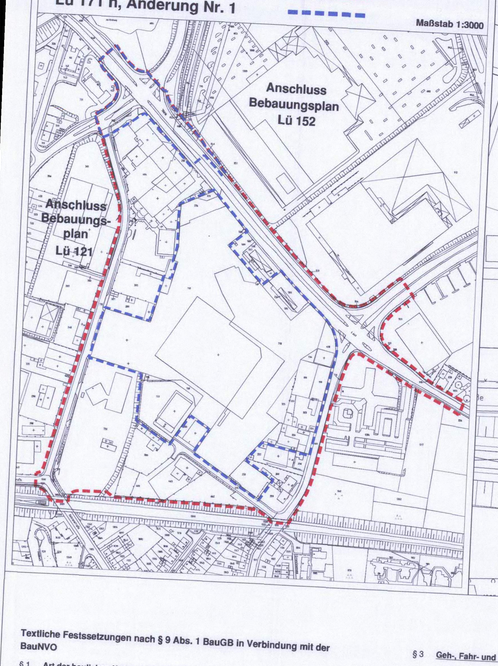
Teilbereich 2: Kreuzung Borussiastraße/Kleyer Weg/ Südl. Rampe BAB 40



Teilbereich 1: Sondergebiet Möbelgroßanbieter



Übersichtsplan, Geltungsbereiche der Bebauungspläne
Lü 171 n
Lü 171 n, Änderung Nr. 1
Maßstab 1:3000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

6,0 Baumassenzahl (BMZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO

II - IV Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

TH Höchstgrenze der Traufhöhe in m über NN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

Bauweise

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Grenze unterschiedlicher Maßnahmen der baulichen Nutzung

O Offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zu-/Abfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Versorgungsflächen

Trafostation
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

Zu erhaltender Einzelbaum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zu pflanzender Einzelbaum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Ga Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB, Zweckbestimmung: Garage

St Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB, Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung Nr. 1
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind; Flächen, unter denen der Bergbau umgeht und Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB

III vorhandene Methangas-Bohrbrunnen

Einrichtungshaus vorhanden

Einrichtungshaus geplant

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Aug. 2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 12.9.2006
Schubert
Städt. Vermessungsoberrat
Leiter des Katasteramtes

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 1 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n - Brandschachtstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 22.9.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 26.09.2006
Langemeyer
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 22.09.2005 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213 -1) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 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 41 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 diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 26.9.2006
Langemeyer
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung Nr. 1 wurde gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB von 1997 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 des BauGB von 2004 in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 40 vom 04.10.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n - Brandschachtstraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 06.10.2006
Nidda-Ahmann
Abteilungsleiter (stv.)

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 **Art der baulichen Nutzung; zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO**

(1) In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Sondergebiet ist ein Möbelgroßanbieter mit begrenztem Warenhausangebot mit max. 16.100 m² Verkaufsfläche entsprechend der nachfolgend genannten Sortimentsabgrenzung zulässig. Von dieser Fläche entfallen 70% auf das Kernsortiment und max. 30% auf Randsortimente.

Art und Umfang der Sortimente werden wie folgt festgesetzt:

Kernsortiment - 11.300 m² (70% der Verkaufsfläche):
Wohnmöbel
Küchenmöbel
Schlafmöbel
Badmöbel
Freizeitmöbel
Gartenmöbel
Büromöbel
Korbmöbel
Möbel aller Art

Randsortimente - 4.800 m² (30% der Verkaufsfläche):

Haushaltswaren, Küchenbedarf, Glas, Porzellan, Keramik	1.250 m² *
Geschenkartikel, Bilder, Kunstgewerbe	
Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche	1.050 m² *
Gardinen, Bettwaren	
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Teppichböden,	900 m² *
harte Fußböden	
Beleuchtungskörper und -zubehör	650 m²
Elektrokleingeräte, Elektrokücheng eräte	250 m²
Pflanzen	250 m²
Spielwaren	250 m²
Lebensmittel	200 m²
Fliesen, Sanitär, Keramik	150 m²
	100 m²

Unabhängig von der maximalen Verkaufsfläche für die vorstehend zitierten und mit * versehenen Randsortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten einzelnen Randsortimentsgruppen die nachfolgend genannten Größen nicht überschreiten:

- Haushaltswaren, Küchenbedarf	500 m²
- Glas, Porzellan, Keramik	500 m²
- Geschenkartikel, Bilder	500 m²
- Kunstgewerbe	500 m²
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen	750 m²
- Bettwaren	500 m²
- Farben, Lacke, Tapeten	500 m²
- Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden	700 m²

(2) Neben der zulässigen Verkaufsfläche von max. 18.100 m² besteht zusätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Serviceflächen mit einer Größe von max. 2.100 m². Die Serviceflächen setzen sich aus Kindergarten, Restaurant/Küche, Bank und Kundenservice sowie einem Family-Shop mit einer Größe von 100 m² (Service-Station für die Mitglieder des Family-Clubs) zusammen.

§ 2 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 22 BauNVO**

In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit einer Überschreitung der max. Gebäudelänge von 50 m zulässig.

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

Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH hat das Recht, die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 4 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

Bezüglich der folgenden Festsetzungen gilt, dass die Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinsichtlich der Maßnahmenausführung und Pflanzenverwendung verbindlich sind. Die grünplanerischen Maßnahmen gelten gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als anrechenbare Maßnahmen zur Herstellung des ökologischen Ausgleichs.

(1) Begrünung von Randbereichen.

Auf der mit Ziffer 3 gekennzeichneten Fläche ist mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Abfahrten und Zu- und Ausgänge in den Randbereichen der Grundstücksfläche - als Eingrünung der Stellplatzanlagen - ein linearer Pflanzstreifen anzulegen *(wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt).*
In Abständen von 8-10 m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit einem Baumschulmaß von 16-18 cm, wie z.B.

- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus petraea Traubeneiche

als Überhälter (Hauptpflanzung) anzupflanzen. Die Unterpflanzung muss mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden erfolgen. Der Pflanzabstand der Sträucher muss 1,0 x 1,0 m betragen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesondert festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher muss 1,0 x 1,0 m betragen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind im Abstand von 12 m mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung mit dem Baumschulmaß von 20-25 cm zu überstellen. Für die Artenauswahl gilt die Festsetzung für die übrigen Randbereiche.

(2) Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Änderungsbereich sind die Stellplatzflächen je angefangene 2 Längsstellplätze oder je angefangene 5 Senkrechtstellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Baumschulmaß 16-18 cm, zu untergliedern. Heimische und sortenfeste Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach austormen. Die gesamte Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Erhalt von Anpflanzungen

Die mit Ziffer 7 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ihr Wurzelbereich ist von Aufschüttungen oder Bodenabdeckungen frei zu halten. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(4) Dachbegrünung

In dem mit Ziffer 4 gekennzeichneten Bereich ist für einen zusammenhängenden Teilbereich der Dachflächen der Bebauung von mind. 2.000 m² eine extensive Dachbegrünung fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Außerhalb der bereits realisierten Dachbegrünungsfläche ist eine weitere, mindestens 1.050 m² große Dachfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6 cm starke Substratauflage vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(5) Fassadenbegrünung

In dem mit Ziffer 5 gekennzeichneten Bereich sind an den Rankelementen die Stützen des Parkdecks mit Efeu (Hedera helix) oder Blauregen (Wisteria sinensis) zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)**

In dem mit Ziffer 6 gekennzeichneten Baugebiet sind Stellplätze und Garagen als Tiefgaragen in Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

§ 6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Änderungsbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ-Verkehrs durch die Brandschachtstraße, die Borussiastraße, die Kämpchenstraße und die Straße Ernestineweg sowie der Lärmbelastung der S-Bahn-Strecke Düsseldorf-Dortmund 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 db (A)
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30
1.2 in allen übrigen Gebieten	35
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35
2.2 in allen übrigen Gebieten	40
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40
3.2 Büros für mehrere Personen	40
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45
	50

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., NW 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.

Hinweise

1 Soweit Bereiche für textliche Festsetzungen und Hinweise nicht aus dem Plan oder Text hervorgehen oder abgegrenzt sind, gelten sie für den gesamten Änderungsbereich.

2 **Entwässerung**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben im Änderungsbereich ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der "Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen, ob das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden muss, sondern durch geeignete technische Maßnahmen auf den Grundstücken verbleiben kann.
Voraussetzung für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I, S. 1529), für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde zuständig ist.

3 **Altablagerungen**

Im Änderungsbereich ist nach dem Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen mit Aufschüttungen bzw. Altablagerungen zu rechnen. Im gesamten Änderungsgebiet wurden im Rahmen der Gefährdungsabschätzung des Altstandortes "Ehemalige Zeche und Kokerei Oespel" Boden und Untergrundverunreinigungen nachgewiesen.

Zukünftige Baumaßnahmen, schwerpunktmäßig im Gründungsbereich der Baumaßnahmen, sind gutachterlich zu begleiten. Eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ist erforderlich. Es ist mit evtl. Mehrkosten z.B. für die Entsorgung verunreinigten Bodens zu rechnen. Im Bereich zukünftig zu überbauender Flächen ist auf Grundstücksniveau die Bodenluft zu untersuchen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Untersuchungen können Vorsorgemaßnahmen gegen Gasmigrationen wie Diffusionssperren oder Bodenluftdrainagen erforderlich werden. Freiflächen sind zu versiegeln bzw. nach Auftrag von Mutterboden mit einer dichten Vegetationsdecke zu versehen. Die Versickerung von Regenwasser bedarf der Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Dortmund. Die Anlage von Schluckbrunnen ist nicht zulässig.

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4 **Fläche östlich der Brandschachtstraße, mit XXX gekennzeichnet**

In diesem Bereich sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, deren Art und Umfang von der zukünftigen Nutzung und Bebauung abhängen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig. Anfallender Erdaushub, einschließlich möglicher Abbruchmassen, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die ggf. erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt festzulegen.

5 **Bergschadenssicherungsmaßnahmen/Bergbauliche Einwirkungen**

Der Änderungsbereich liegt über den Grubenfeldern der Zeche Oespel. In den durch das Symbol 5 begrenzten und mit Schacht gekennzeichneten Gebieten befinden sich abgeworfene Schächte. Eine Zugänglichkeit zur Beobachtung, Aufgasungssicherung und Nachverfüllung ist sicherzustellen. Nutzungen innerhalb der Schachtbereiche Oespel 2 (19,5 m) und Borussia (22,7 m) sind im Einzelfall mit dem Bergamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 8, Bergbau u. Energie in NRW in Dortmund, Goebenstraße 25, zeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Vor Baubeginn hat sich der Bauherr des weiteren mit dem Bergwerkseigentümer zwecks evtl. notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen in Verbindung zu setzen.

6 **Erschütterungen**

Bedingt durch den Zugverkehr auf der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Bundesbahnstrecke können Erschütterungen erzeugt werden, die ggf. zu besonderen Gebäudegründungs- und sicherungsmaßnahmen führen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Genehmigungsbehörde eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens und ggf. notwendiger Gebäudesicherungsmaßnahmen trägt der jeweilige Antragsteller.

7 **Methanausgasungen**

Das Plangebiet liegt in der Zone 3 und 4 der "Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund" (Stand: Januar 1999). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich und teilweise örtlich belegt. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren muss mit der Forderung von weitergehenden Untergrunduntersuchungen und Methangasmessungen sowie mit der Forderung nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (passive oder aktive Gasflächendrainage o.ä. gerechnet werden. Bezogen auf die Schächte Oespel 2 und Borussia sowie das bestehende Grundstück des Möbelgroßanbieters sind solche Maßnahmen bereits definiert und realisiert.

8 **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und 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 Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0231/50-24292, Fax. 0231/ 50-26730) und oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax: 02761/2486) 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 (§ 16 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.

9 **Stellplätze**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten die Zahl von Stellplätzen - einschließlich Besucher-stellplätze - auf dem Grundstück angelegt werden.

10 **Anlagen der Außenwerbung**

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der BAB A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

11 **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Grünordnungsplan**

Dem Bebauungsplan Lü 171 n, Änderung Nr. 1, ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Grünordnungsplan als Begleitplan beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen zu entnehmen.

12 **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.

13 **Grünplanerische Ausführungsgrundsätze und Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen**

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfeste Laubholzarten gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung, soweit der Grünordnungsplan nichts anderes vorgibt. Im Vorfeld der Pflanzmaßnahmen ist dem Umweltamt ein Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorschriften der DIN 18915 (Vegetationstragschichten), 18916 (Pflanzgruben), 18320, 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS LG 4) und die ZTV Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

14 **Zeitliche Bindung zur Durchführung der Begrünungsmaßnahmen als ökologischer Ausgleich**

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der baulichen Erweiterung und nach Herstellung der geplanten Erschließung durchzuführen. Die Abnahme der Begrünungsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH
GILDENSTRASSE 2a • 48157 MÜNSTER
FAX: 0251-327100 • TEL: 0251-14335-0

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Lü 171 n

- Brandschachtstraße -
Änderung Nr. 1

Satzungsfassung

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

- Verkehrsuntersuchung zur geplanten IKEA-Erweiterung in Dortmund-Kley, Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund, April 2003
- Stellungnahme zum Verkehr, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, 1. Juli 2004
- Schalltechnische Untersuchung IKEA-Einrichtungshaus Dortmund, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH, Münster, April 2003
- Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Lü 171 n - Brandschachtstraße - (Änderung Nr. 1) in Dortmund, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juli 2004
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit ökologischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n - Brandschachtstraße -, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, April 2005
- Umweltbericht zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 171 n - Brandschachtstraße -, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, April 2005

Blatt 1/1

Maßstab 1:1000

Zu dieser Änderung gehört die Begründung vom 01.08.2005

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5