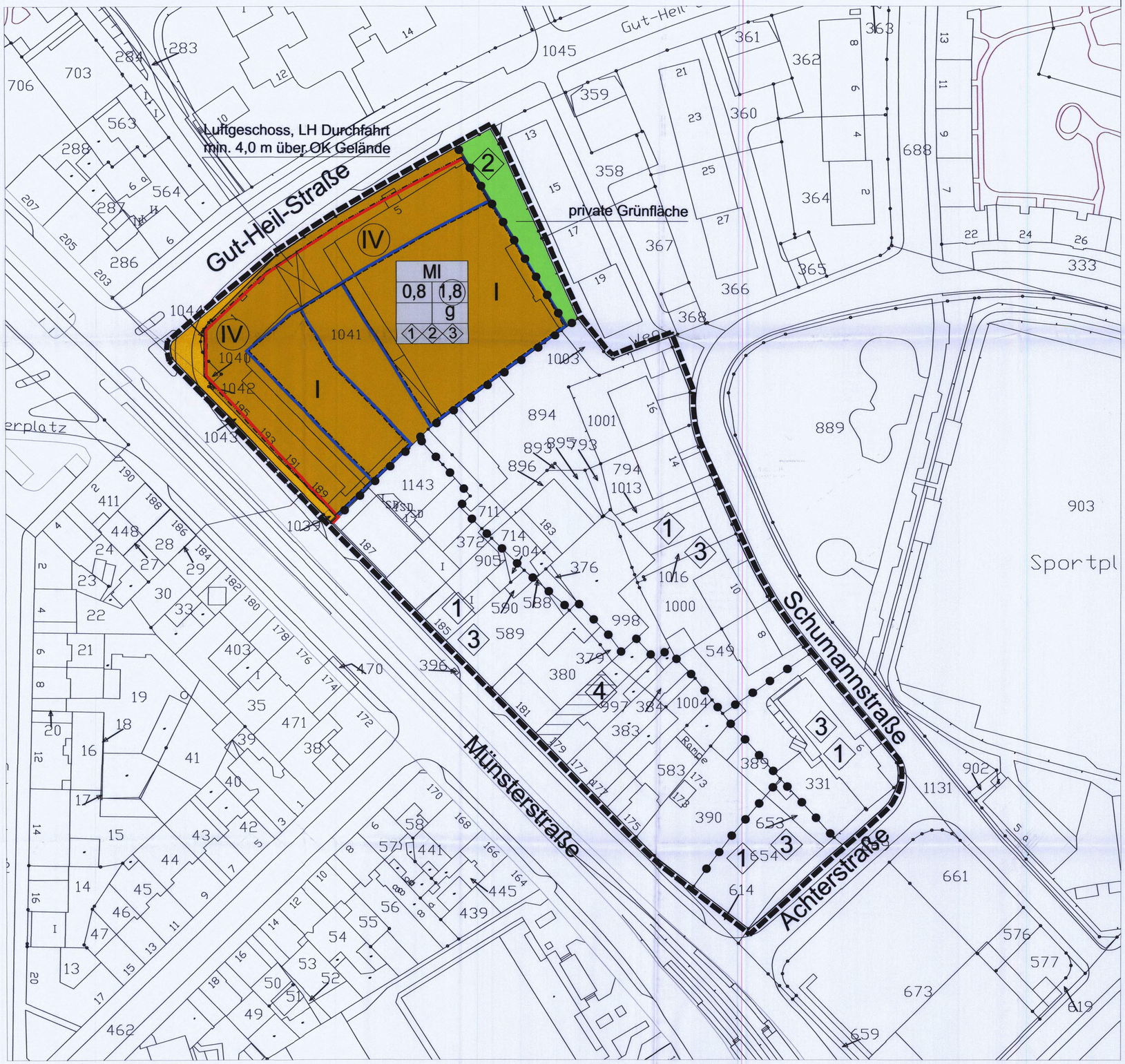
Bebauungsplan 164 - Münsterstraße / Gut-Heil-Straße - Änderung Nr. 4

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990



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)	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)	Grünlächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	Sonstige Festsetzungen
Mischgebiet	0,5 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO (IV) zwingende Zahl der Volgeschosse	Baulinie Baugrenze g geschlossene Bauweise	Straßenverkehrsfläche	private Grünfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gleichzeitig Änderungsbereich (§9 Abs.7 BauGB) erweiterter Bestandsschutz gemäß §1 Abs.10 BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ① Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 164 – Münsterstraße / Gut-Heil-Straße – Änderung Nr. 4

Baunutzungsverordnung 1990

Für den gesamten Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans 164 – Münsterstraße / Gut-Heil-Straße – gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

① In den mit der Ziffer ① gekennzeichneten Mischgebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

(1) **Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten**
Die Zulässigkeit des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO findet keine Anwendung. Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2) **Ausschluss von Prostitution und Sexkinos in Mischgebieten**
In den Mischgebieten sind Betriebe, in denen Prostitution ausgeübt wird (Bordelle), und Betriebe zur Vorführung von pornographischen Filmen oder Sexdarbietungen, nicht zulässig. In den Baugebieten ist Wohnungsprostitution ebenfalls nicht zulässig.

(3) **Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen**
In den Mischgebieten sind die ansonsten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

② Die private Grünfläche ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für das im nördlichen Änderungsbereich der Änderung Nr. 4 der Bebauungsplans 164 festgesetzte Mischgebiet mit zu berücksichtigen.

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

③ In den mit der Ziffer ③ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Münsterstraße und der Gut-Heil-Straße sowie des Schienenverkehrslärms auf der Münsterstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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, tags**	
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, tags**	
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 mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung."

§ 4 Erweiterter Bestandsschutz
(§ 1 Abs. 10 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

④ Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der folgenden mit ④ und der Signatur ▨ gekennzeichneten baulichen Anlage (Spielhalle, Münsterstraße 179) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dabei ist lediglich eine Erweiterung von nicht dem Spielbetrieb dienenden Nebenräumen, d.h. Abstellräumen, Fluren, sanitären Anlagen, Treppen, zulässig. Erweiterungen der dem Spielbetrieb dienenden Betriebsfläche (Grundfläche gemäß Spielverordnung) inklusive des Aufsichtsbereichs sind nicht zulässig. Nutzungsänderungen der baulichen Anlage sind nur unter Beachtung des § 1 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Hinweise für den gesamten Planbereich

Erdarbeiten/ Bodenbewegungen

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, 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 und gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde bzw. als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz- und Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern.

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 -.

Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Vertüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Bei Abbruch-Vorhaben sind die anfallenden Abfälle, insbesondere Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten (§ 5 Abs. 4 LAbfG). Die separierten unbelasteten Boden- / Bauschuttmassen sind auf dem Grundstück wieder einzubauen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist das Material entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) zu beseitigen.

Für Abfälle zur Beseitigung gilt der Benutzungszwang entsprechend der "Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Dortmund", sofern die Stoffe nicht in dieser Satzung nach Art oder Menge von der Beseitigung durch die Stadt Dortmund ausgeschlossen worden sind. In solchen Fällen ist mit der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG), Sunderweg 98, 44147 Dortmund, Telefon 0231/ 9111-0 Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei Baumaßnahmen Recyclingstoffe eingesetzt werden, sind folgende Genehmigungserfordernisse zu beachten:

- Bei Mengen über 800 m³ besteht, unabhängig von Verunreinigungen, die Verpflichtung zur Anzeige und Genehmigung beim Umweltamt - Untere Abfall-wirtschaftsbehörde –.
- Der Einbau von Recycling-Material, das die Grenzwerte Z 1.1 der "Dortmunder Liste" überschreitet, bedarf mengenunabhängig einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Der Einbau von Industriereststoffen (Schlacken etc.) bedarf in jedem Falle der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt.

Nähere Informationen zu Abfallrecht, Abfalltechnik und Abfallwirtschaft sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt Stadt Dortmund, unter den Telefonnummern 0231 / 50-24457 und 50-25135, erhältlich.

Methangasaustritte

Die Karte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "hinreichend wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendrainage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird. Technische Rückfragen können an das Umweltamt der Stadt Dortmund unter 0231/50-25670 oder -25576 gerichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung des Plangebiets vorgenommen. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, u.a. eine Blindgängerverdachtsstelle südlich des Plangebiets, aber im Einwirkungsbereich des Plangebiets festgestellt (siehe gleichlautender Hinweis für ein Teilgebiet des Planbereichs).

Die Luftbildauswertung konnte nicht ausschließen, dass weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet liegen.

Aus diesem Grund ist vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Maßnahmen zur Kampfmitteldetektion und –beseitigung sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25955, -22328, -22978), zu beantragen. Das anzugebende Zeichen der Bezirksregierung Arnsberg lautet 22.5.20-02 (59/2/36249).

Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Aufgrund der erkennbaren Kriegsbeeinflussung wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht empfohlen. Die Verwaltungsvorschrift ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm erhältlich.

Artenschutz

Sollten im Zuge von Bau- oder Umnutzungsmaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten festgestellt werden, so ist die untere Landschaftsbehörde unmittelbar zu benachrichtigen, und es ist gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu verfahren.

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.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung 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 § 51 a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 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.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz

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 Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel 0231 – 5024269 oder 5024560, Fax 0231 - 5026730) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel 02761 - 93750, Fax 02761 - 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 3/14 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, 14.04.2014
Leiter des Katasteramtes oder Stellv.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 05.10.2013 nach § 2 Abs. 1 Bau GB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, den Bebauungsplan 164 zu ändern (Änderung Nr. 4).

Dortmund,
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 BauGB §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, den Vorhaben zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 164 als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB teilzuführen und diesen Entwurf der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 164 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dortmund,
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung (Änderung Nr. 4) mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dortmund,
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 beschlossen, diesen Entwurf der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 164 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Dortmund, 21.06.2013
Oberbürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung (Änderung Nr. 4) mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.08.2013 bis 09.09.2013 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 12.09.2013
Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 12.12.2013 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB sowie i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW diese Bebauungsplanänderung (Änderung Nr. 4) als Satzung beschlossen.

Dortmund, 07.01.2014
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 164 mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.2013 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, 07.01.2014
Oberbürgermeister

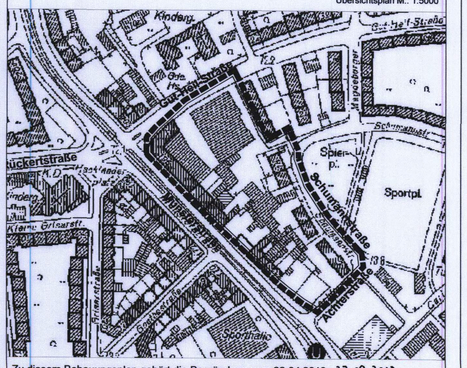
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 12, vom 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 164 in Kraft getreten.

Dortmund, 13.01.2014
Bereichsleiter

Bebauungsplan 164 Änderung Nr. 4
- Münsterstraße / Gut-Heil-Straße -

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1:500	1	61/4	März 2013

Übersichtsplan M.: 1:5000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~22.04.2013~~ 27.09.2013

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt