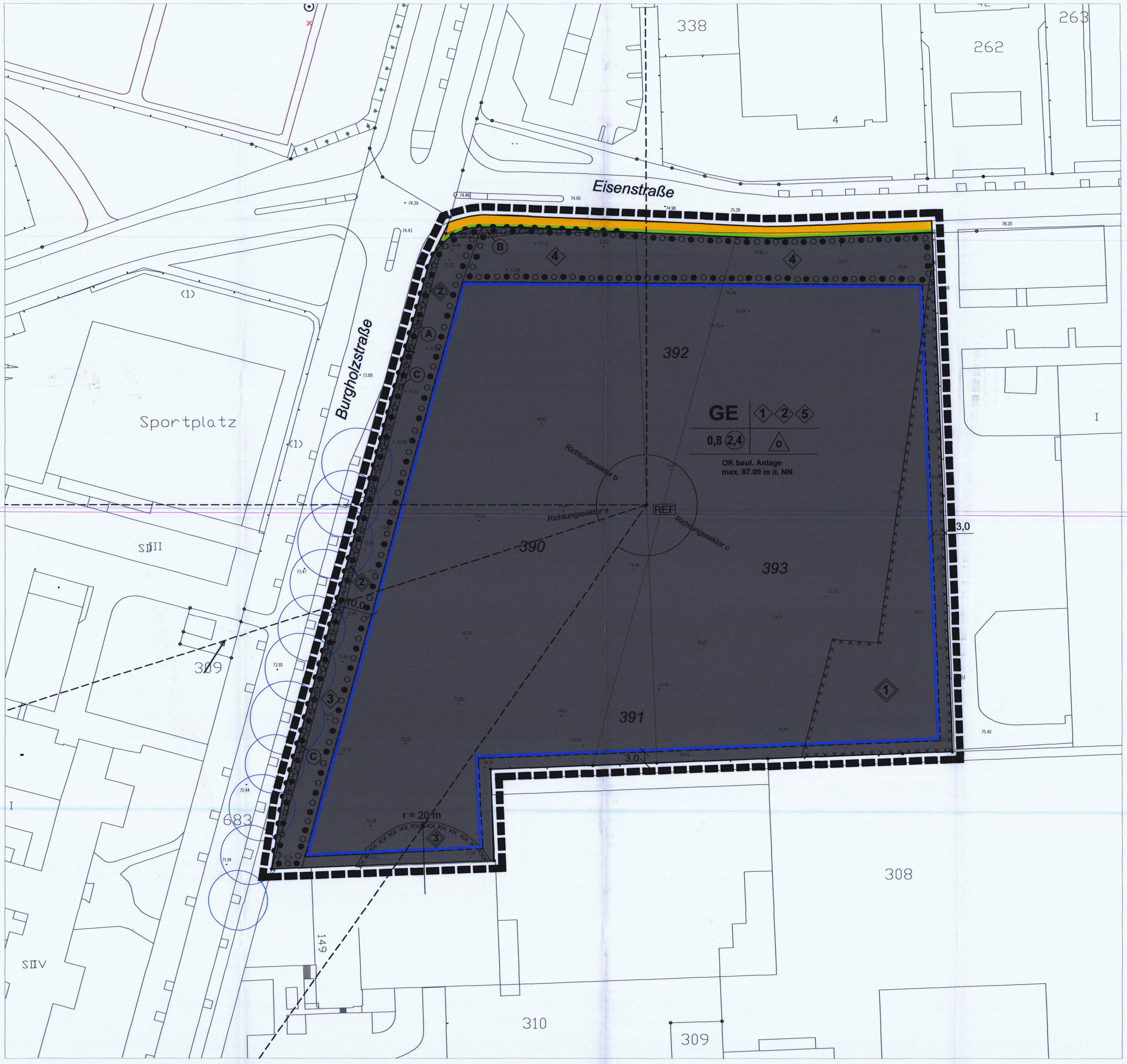
Bebauungsplan 205 - Glückaufstraße/Eisenstraße - Änderung Nr. 7



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), DIE ZULETZT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) GEÄNDERT WORDEN IST.

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

OK baul. Anlage max. 87.00 m ü. NN Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß in Metern über NN
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
(2,4) Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugrenze (auch Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO)
0 Offene Bauweise mit der Abweichung , dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)

🟧 Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Nr. 10, Abs. 5 Nr. 3, Abs. 6, 7 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, § 8 BauNVO)

Flächen die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belasten sind
Umgrenzung der Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
◇1 Textliche Festsetzung
●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

R = 20m Sicherheitszone um eine Blindgängerverdachtsstelle

Sonstige Darstellungen

◇2 Textlicher Hinweis
REF Bezugspunkt Richtungssektoren UTM-Koordinaten: 2393716,80 / 5710362,30
— — — Sektorengrenze Zusatzkontingente
· 73.10 Geländehöhen in Meter über NN
○ schützenswerte Bäume (außerhalb des Planbereiches)

Baunutzungsverordnung 1990

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 205 – Glückaufstraße / Eisenstraße – gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 4, 5, 6, 7, 9 und § 8 BauNVO, § 31 Abs.1 BauGB)

◇1 **Lärmkontingentierung**

(1.1) **Grundkontingente**
In dem mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1

Emissionskontingent L_{EK}	
tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
53 dB(A)	38 dB(A)

(1.2) **Zusatzkontingente**
In dem mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Gewerbegebiet erhöhen sich für die im Bebauungsplan dargestellten und von dem Referenzpunkt *(Koordinaten x = 2393716.8 / y = 5710362.3)* ausgehenden Richtungssektoren a – c die Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ nach DIN 45691 tags (06.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr).

Tabelle 2

Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$			
Richtungssektor	Winkelbereich	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
a	252° - 270°	6,6 dB(A)	6,6 dB(A)
b	270° - 0°	8,8 dB(A)	23,8 dB(A)
c	0° - 215°	16,9 dB(A)	16,9 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 - Geräuschkontingentierung – Dezember 2006. (Die DIN 45691 ist im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu den Dienstzeiten einsehbar.)

◇2 **Nutzungsausschlüsse im Gewerbegebiet**

(2) In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, nicht zulässig.

(3) Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(4) In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, in denen Prostitution ausgeübt wird (Bordelle), und Betriebe zur Vorführung von pornographischen Filmen oder Sexdarbietungen, nicht zulässig. In den Gewerbegebieten ist Wohnungsprostitution ebenfalls nicht zulässig.

(5) ***Ausnahmen von Nutzungsausschlüssen im Gewerbegebiet***

(5.1) Ausnahmsweise zulässig sind in dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur mit einem Verkauf von Sortimenten, die nicht gemäß der vom Rat der Stadt am 21.03.2013 beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste als zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant eingestuft sind (nicht-zentrenrelevante Sortimente).

(5.2) *Ausnahmsweise zulässig sind in dem mit der Ziffer* ◇2 *gekennzeichneten* Gewerbegebiet an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen.

Handelt es sich dabei um einen Verkauf von Sortimenten, die nicht gemäß der vom Rat der Stadt am 21.03.2013 beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste als zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant eingestuft sind (nicht-zentrenrelevante Sortimente), muss die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche weniger als 800 qm umfassen.

Handelt es sich dabei um einen Verkauf nachfolgend aufgeführter zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der vom Rat der Stadt am 21.03.2013 beschlossenen Dortmunder Sortimentsliste, darf die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 150 qm einnehmen:

Dortmunder Sortimentsliste 2013	
Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Erotikartikel Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Modellbau inkl. Zubehör Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Hinweis: Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.	

(5.3) Ausnahmsweise zulässig sind in dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Verkaufsshops von Tankstellen, wenn deren dem Verkauf an Endverbraucher dienende Fläche nicht mehr als 150 qm umfasst. Der Verkaufsshop muss in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer Tankstelle im Plangebiet stehen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höchstmaße für Oberkanten baulicher Anlagen in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise durch baulich untergeordnete haustechnische Anlagen überschritten werden.

Das zulässige Maß der Überschreitung beträgt maximal 2,00 m Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 20 % nicht überschreiten. Nur bei Photovoltaikanlagen darf der Flächenanteil je Dachfläche bis zu 90 % betragen.

Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudekante um mindestens 1,00 m zurücktreten.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung privater Flächen

◇3 (1) Die mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Flächen entlang der Burgholzstraße sind mit Ausnahme der erforderlichen fußläufigen Zuwegungen sowie der vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Schutzbereichen als Pflanzstreifen zu entwickeln und mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend anzulegen. Dabei sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die mit Ⓐ, Ⓑ und Ⓒ gekennzeichneten Belastungsflächen sind flächendeckend mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baum- oder Strauchpflanzungen sind in den Belastungsflächen zum Schutz der Leitungen nicht zulässig.
Sind gemäß § 6 (3) dieser Festsetzungen Einfriedungen entlang der Burgholzstraße auf der straßenzugewandten Seite, mit Ausnahme notwendiger Durchgänge, lückenlos durch eine zu pflanzende Hecke abzuschirmen, muss die Schnitthöhe der Hecke mindestens der Einfriedungshöhe entsprechen. Die Hecken müssen eine Tiefe von mindestens 0,50 m aufweisen und sind mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Liguster) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇4 (2) Die mit der Ziffer ◇4 gekennzeichnete Fläche entlang der Eisenstraße ist mit Ausnahme der erforderlichen und zulässigen Ein- und Ausfahrten und Zuwegungen sowie vorhandener und notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen als Pflanzstreifen zu entwickeln und mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend anzulegen. Dabei sind *heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von* 20 – 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
In der gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen entsprechend den Vorgaben gemäß (3) dieser Festsetzung begrünte Stellplatzanlagen mit einem Flächenanteil von bis zu 35 % zulässig.
Die mit Ⓑ gekennzeichnete Belastungsfläche ist flächendeckend mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baum- oder Strauchpflanzungen sind in der Belastungsfläche zum Schutz der Leitungen nicht zulässig.

Begrünung von Stellplatzanlagen

◇5 (3) In dem mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Pkw-Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Kunden je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtparkplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 qm betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m^3 mit Baumsubstrat gemäß der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m^3 auch unterhalb befestigter Fläche herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

§ 4 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Ⓐ Die Unternehmen DEW21 und Deutsche Telekom haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Ⓑ Das Unternehmen DEW21 und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Ⓒ Das Unternehmen DEW21 hat das Recht, die mit Ⓒ gekennzeichnete Fläche *mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.*

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BauO NRW

§ 6 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW,
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Einfriedungen entlang der Eisen- und Burgholzstraße dürfen nur hinter den in § 3 (1) und (2) dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Pflanzflächen, d.h. auf der straßenabgewandten Seite der Pflanzflächen, errichtet werden.

(2) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig.
Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche zulässig, falls begründete und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende besondere Sicherheitsbedürfnisse bestehen.

(3) Einfriedungen entlang der Burgholzstraße, die nicht in Form von Hecken ausgeführt werden, sind auf der straßenzugewandten Seite, mit Ausnahme notwendiger Durchgänge, lückenlos durch eine zu pflanzende Hecke abzuschirmen. Die Schnitthöhe der Hecke muss mindestens der Einfriedungshöhe entsprechen. Die Hecken müssen eine Tiefe von mindestens 0,50 m aufweisen und sind mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Liguster) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 7 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

(1) Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen entlang der Eisen- und Burgholzstraße einen Mindestabstand von 1,00 m zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze einhalten.

(3) Auf den der Burgholzstraße zugewandten Grün- und Freiflächen eines Grundstücks ist je Grundstück höchstens eine Werbeanlage zulässig, Flächenwerbung ist nur bis zu einer Größe von 6,00 qm zulässig.

(4) Blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m über Geländeoberfläche haben.

(6) Flächenwerbung, d.h. flächenhafte Werbeanlagen über 2,00 qm Größe, an und vor Fassaden ist nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlagen bzw. die *Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche 6,00 qm nicht* überschreitet.
Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen über 6,00 qm Größe nur, wenn sie sich in die Fassadenstruktur einfügen und gestalterisch unterordnen und Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt werden.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs

Altlastenbereich
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

◇1 Der mit der Raute ◇1 sowie der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Bereich ist als Industriefläche in der Karte der Altstandorte, Altablagerungen und sonstiger Verdachtsflächen gekennzeichnet. Im Rahmen von Bauantragsverfahren muss mit Forderungen nach weiteren Detailuntersuchungen gerechnet werden.

Leitungsschutzbereich

◇2 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Erdgashochdruckleitung des Unternehmens RWE Deutschland AG. Die Leitung verläuft zwar außerhalb, aber nahe des Plangebietes, so dass vor Bodenarbeiten (z.B. Leitungsarbeiten) im Bereich der festgesetzten Belastungsflächen Ⓐ und Ⓒ eine rechtzeitige Abstimmung mit der die Leitung verwaltenden Westnetz GmbH (Florianstr. 15 – 21, 44139 Dortmund) notwendig ist. Der zuständige Netzbezirk Recklinghausen ist telefonisch unter 02361 / 38-2069 zu erreichen.
Bei Beschädigungen der Erdgasleitung oder gar ausströmendem Gas sind unverzüglich die Leitzentrale (Tel. 0231 / 225696300) und die Polizei zu informieren. Aufgrund der Entzündungsgefahr sind alle Baumaschinen und Motoren abzustellen, die Bedienung elektrischer Anlagen, Rauchen etc. zu unterlassen und der Gefahrenbereich zu räumen und weiträumig abzusperren.

Sicherheitszone um einen Blindgängerverdachtspunkt

◇3 *Im Rahmen* einer Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle südlich des Plangebiets festgestellt worden.
Im Bebauungsplan ist eine mit der Raute ◇3 gekennzeichnete Sicherheitszone um die Verdachtsstelle mit der Signatur (x x x) in einem 20-Meter-Radius markiert. Aus Sicherheitsgründen ist die Verdachtsstelle vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Sicherheitszone durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25955, -22328, -22978), zu stellen. Das anzugebende Zeichen der Bezirksregierung Arnsberg lautet 22.5.20-02 (59/2/36249). Da sich die Verdachtsstelle unterhalb eines Gebäudes befindet, ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf zu berücksichtigen.

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 Verfüllmaßnahmen 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 Abfallwirtschaftsbehörde –.
- 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 den Telefonnummern 0231/50-25426 oder -25676 gerichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem teilweisen 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 ist für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die Verwaltungsvorschrift ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm erhältlich.

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. 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. Eine gezielte Versickerung ist aufgrund vorhandener künstlicher Bodenauffüllungen jedoch nicht möglich.

Das Plangebiet verfügt über eine Anschlussleitung an den bestehenden öffentlichen Mischwasservorfluter in der Burgholzstraße. Die maximale über den vorhandenen privaten Anschlusskanal einleitbare Niederschlagswassermenge beträgt 80 l / s.

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung und gegebenenfalls Versiegelung des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser nur zeitverzögert der Kanalisation zugeführt wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher in frühzeitiger Abstimmung und einvernehmlich mit dem Tiefbauamt - Stadtentwässerung - der Stadt Dortmund nachzuweisen, dass geeignete Regenrückhaltemaßnahmen (z.B. Mulden, Rigolen, Teiche, Stauraumkanal) in ausreichender Größe vorgesehen werden, so dass die vorhandene Einleitungskapazität (Drosselabfluss) von 80 l / s nicht überschritten wird. Dabei ist eine Regenspende von r 15, 30 = 244 l / (s ha) sowie eine Regendauer von 15 Minuten zu berücksichtigen.

Der erforderliche Rückhalteraum kann über Maßnahmen zur Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses wie eine Dachbegrünung reduziert werden.

Der bestehende Anschlusskanal kann im Rahmen der Neubebauung des Plangebietes durch eine oder mehrere Anschlussleitungen an die bestehende Kanalisation in der Burgholzstraße ersetzt werden. In der Summe dürfen diese Anschlüsse die im Zeitpunkt des Planverfahrens vorhandene Einleitungskapazität von 80 l / s nicht überschreiten.

Da hierbei der Baumschutz der in der Burgholzstraße stehenden Platanen zu berücksichtigen ist, ist die Verlegung von Leitungen oder Kanälen frühzeitig mit dem Umweltamt und dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund einvernehmlich abzustimmen.

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 – 5024299 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.

Dortmunder Sortimentsliste

Die vom Rat der Stadt Dortmund am 21.03.2013 beschlossene Dortmunder Sortimentsliste ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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 09.2013 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. 3511 Dortmund, 20.11.13 Leiter des Katasteramtes ~~oder ÖbVI~~	Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB sowie i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, den Bebauungsplan 205 – Glückaufstraße/Eisenstraße- im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern (Änderung Nr. 7) und den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW öffentlich auszulegen. Dortmund, Oberbürgermeister Ratsmitglied
Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 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 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 des Bebauungsplanes 205 (Änderung Nr. 7) mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.2013 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind. Dortmund, 07.01.2014 Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 112 vom 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 205 in Kraft getreten. Dortmund, 13.01.2014 Bereichsleiter

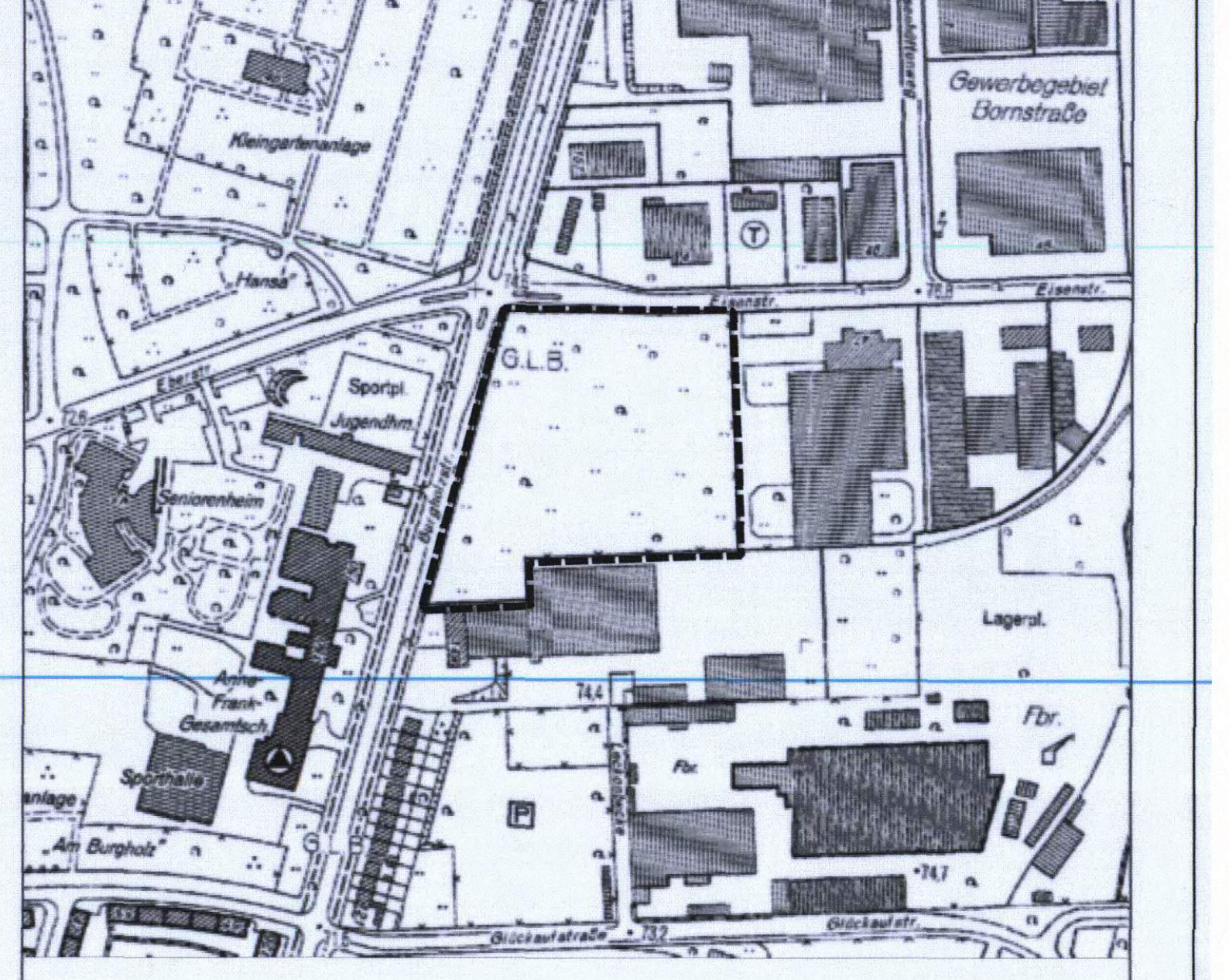
Bebauungsplan 205 - Glückaufstraße/Eisenstraße - Änderung Nr. 7

	Maßstab	Abteilung	Datum
	1:500	61/4	06.11.2013

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.11.2013

Übersichtsplan M = 1: 5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt