Bebauungsplan Nr. 158 - Änderung Nr. 1



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBI. I.S. 2414, BGBI. III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI.I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§2-11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO
- VI — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ein- / Ausfahrtbereich
- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Grenze der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InO 158 (§9 Abs.7 BauGB)
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- (1) — Textliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen

- Bestandsgebäude
- 293 — Flurstücksnummern
- Bestandsbäume

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Blindgängereinschlagstelle mit Sicherheitsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 09.01.12 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 09.01.2012

Dipl.– Ingenieur CHRISTIAN SOMMERHOFF Öff. best. Verm.–Ing. OLPKETALSTRAßE 14 44229 DORTMUND info@messpunkt.biz Tel. 0231/730001 Fax. 0231/730205

öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 12.05.2010 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 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 beschlossen, den Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren aufzustellen und die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 17.01.2012

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes 158 - Änderung Nr. 1 hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 16.08. bis 16.09.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 17.01.2012

i.V.

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.12.11 nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW den Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1 als Satzung beschlossen .

Dortmund, den 19.12.2011

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1 mit dem Beschluss des Rates vom 15.12.11 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 15.12.2011

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 2 vom 13.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 17.01.2012

i.V.

Bereichsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. Nr. 64 S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 666 - SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)

II. Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

(1) In dem mit Ziffer (1) gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Gastronomiebetriebe zulässig.

Nahversorgungsrelevant sind die folgenden Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Apotheken
- Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Blumen
- Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere

Quelle: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Dortmund (Sortimentsliste Stadt Dortmund)

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB wird hierbei bestimmt, dass diese Nutzungen ausschließlich in der Erdgeschossebene zulässig sind.

(2) Für das mit Ziffer (2) gekennzeichnete sonstige Sondergebiet wird bestimmt, dass in den Vollgeschossen II - VI ausschließlich Wohnungen zulässig sind.

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

(3) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

(4) Bei den mit (4) gekennzeichneten Standorten der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens 9 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume wie Feldahorn (Acer campestre Elsrijk) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers), (Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(5) Innerhalb der mit (5) gekennzeichneten Pflanzfläche entlang Semerteichstraße/Gebrüder-Grimm-Straße sind 5 Eschen (Art: Fraxinus excelsior), (Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(6) In der mit (6) gekennzeichneten Fläche des Erhaltungsgebotes sind der Baumbestand und die bestehenden sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau innerhalb des Kronentraufbereiches ist zu erhalten, die unversiegelten Flächen innerhalb des Kronentraufbereiches sind unversiegelt zu erhalten. Während Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Schutz gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigung durchzuführen.

(7) Die Dachfläche des Marktgebäudes ist flächendeckend unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinien 2008 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mind. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, zu verwenden.

§ 4 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete werden für das SO - Gebiet folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Fahrgassen der mit St gekennzeichneten Stellplatzanlagen sowie die von Kunden mit Einkaufswagen befahrbaren Bereiche sind mit Bitumen oder ungefasten, eng verlegten Pflaster auszuführen, um Körperschallgeräusche zu minimieren.

Der Bereich der Anlieferung ist einzuhausen und zu überdachen. Die notwendige Öffnung der Einhausung ist nach Nord-Ost auszurichten. Für die Wände und Dachflächen der Einhausung ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von erf. $R'_w \geq 25$ dB erforderlich. Die Dachflächen der Einhausung ist unterseitig hochschallabsorbierend auszuführen erf. $\alpha_w \geq 0{,}7$.

Die Einkaufswagen sind auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche in Sammelboxen unterzubringen. Die Umfassungsbauteile der Boxen sind an den Seitenwänden sowie im Dachbereich geschlossen auszuführen.

Die Wärme- und Kühlanlagen sind mit einem höchstzulässigen Schallleistungspegel von $L < 70$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 Lärm zulässig.

(2) Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung

(8) *In dem mit der Ziffer (8) gekennzeichneten Teilen des Bebauungsplangebietes sind bei allen Neu-,* Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Semerteichstraße 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 in soweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,	30 dB(A)
Krankenhaus- und Kurgebieten	
in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,	35 dB(A)
Krankenhaus- und Kurgebieten	
in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,	40 dB(A)
wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken,	
Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen,	
Operationsräume, Kirchen, Aulen	
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten	50 dB(A)
Schalterräume, Läden	

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.

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.

III. Hinweise

Vorbemerkung: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

(1) 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) 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.

(2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) 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 beim Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

(4) 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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(5) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Für die Pflanzverordnung gilt, dass die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten - und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind.

Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18919 (Pflege), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.

(6) Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in 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 Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

(7) Kampfmittel

Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist mit dem Symbol mit einem 20 m Radius markiert.

Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelräumdienstes sind beim Amt für öffentliche Ordnung vom Träger der Baumaßnahme zu stellen.

Ein weiteres Kampfmittelvorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind zu bebauende Flächen und Baugruben fachgerecht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu untersuchen. Die Anfrage zur Untersuchung von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Tel. 0231 / 50-25955 oder 50-22328) mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewönliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, kommt also der Verdacht auf Kampfmittel auf, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) oder die Polizei zu verständigen.

(8) Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Sinne einer "Warnfunktion für nachfolgende baurechtliche Verfahren" als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind„ gekennzeichnet.

Bei zukünftigen Bauantragsverfahren ist mit folgenden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen:

- Alle Freiflächen sind mit mind. 30 cm sauberem Boden (Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. LAGA Z0) abzudecken,
- Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

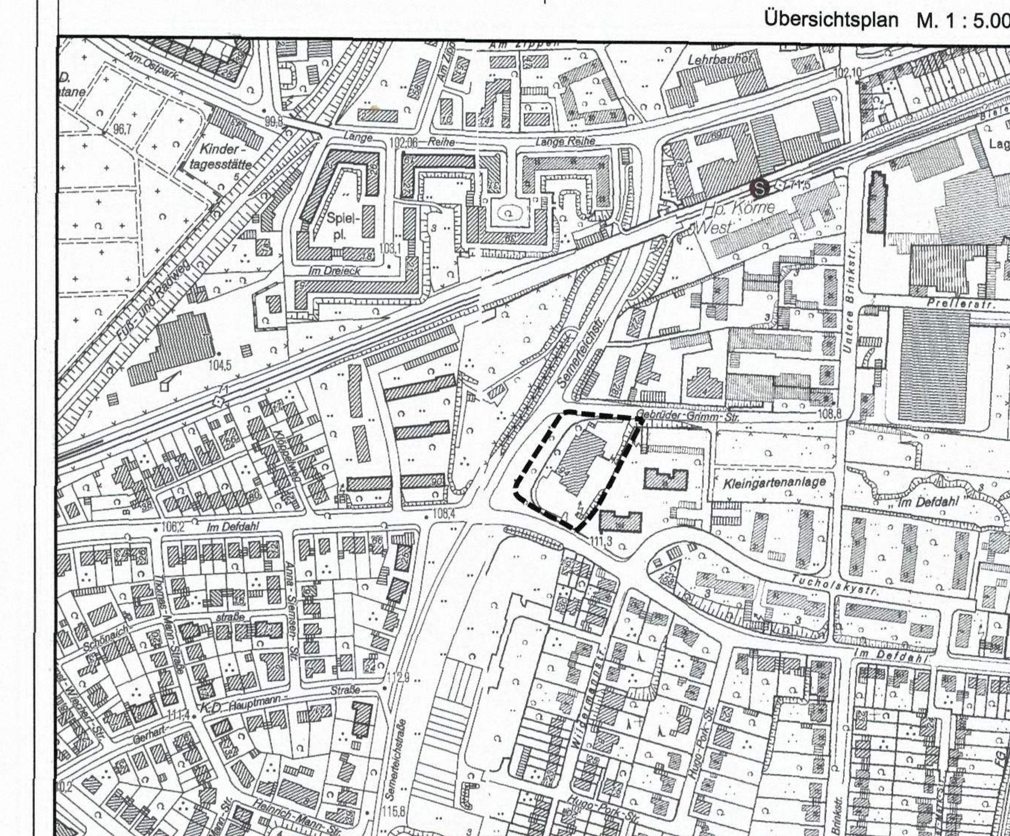
Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1

	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1 : 500	1	61/4

Übersicht der Gutachten zum Bebauungsplan:

- ITAB, Ing.-Büro für tech. Akustik und Bauphysik:
  Bebauungsplan 158 Änderung Nr. 1
  Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm
  Umbau / Erweiterung eines vorhandenen SB-Marktes
  Semerteichstraße / Im Defdahl
  Dortmund, 14. April 2010

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan 158 - Änderung Nr. 1 gehört die Begründung vom [redacted] 02.11.2011

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt