Bebauungsplan 177 - Änderung Nr. 8 - Kronenbrauerei Süd

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Ausschluß von Nutzungsarten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs.7 BauNVO und § 11 Abs. 2 Bau NVO)

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet sind nach § 11 Abs. 2 Bau NVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

(3) In dem mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Baugebiet sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude und Anlagen für die Verwaltung zulässig.

(4) In dem mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Baugebiet sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltung und Versorgung zulässig.

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

(5) (1) In den mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Bundesstraße 1, der Kronenburgallee, der Kronenstraße und der Märkischen Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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 des nordrhein- westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1446) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

(6) In den mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Baufeldern sind bei allen Neu- Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastung gemäß der 22. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Die Gebäude sind mit einer zentralen Klimaanlage auszustatten, die über eine Frischluftansaugung in größerer Höhe über Grund bzw. an der von der B1 abgewandten Gebäudeseite versorgt werden.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen ist vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

(7) In den mit der Ziffer (7) gekennzeichneten Baugebieten dürfen die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

(8) In den mit der Ziffer (8) gekennzeichneten Baugebieten darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden.

§ 5 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
(§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 51 BauO NW)

(9) In den mit der Ziffer (9) gekennzeichneten Baugebieten ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen oder den dafür festgesetzten Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

(10) In dem mit der Ziffer (10) gekennzeichneten Bereich sind ausnahmsweise Stellplätze innerhalb der Gebäude zulässig.

§6 Maßgabe zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

(11) Die mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Baugebiete und die mit der Ziffer (1) gekennzeichnete private Wasserfläche sind maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

(12) Die mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiete sind als eine Grundstücksfläche zu betrachten und somit maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW., §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

(13) In den mit der Ziffer (13) gekennzeichneten Baugebieten ist je 350 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Baum II. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Eberesche etc.) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (in 1m Höhe gemessen), zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind vorwiegend als Alleen entlang der Privatwege anzulegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(14) In dem mit der Ziffer (14) gekennzeichneten Baugebiet ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Baum II. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Eberesche etc.) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (in 1m Höhe gemessen), zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltung von Uferbereichen der Wasserachse

(15) Die Uferbereiche sind zu begrünen und kindersicher zu gestalten.

Befestigung von privaten Wegen

(16) In den mit der Ziffer (16) gekennzeichneten Baugebieten sind private Wege sowie Fuß- und Radwege und Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

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

Die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DEW zu belasten.

Die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belasten.

Die mit dem Symbol (D) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RWE zu belasten.

HINWEISE

Bezogen auf den gesamten Planbereich

a) Altlastenbereich (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der mit dem Symbol XXXXXX gekennzeichnete Bereich weist flächendeckend künstliche Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit auf, die sich aus Bauschutt, Aschen und Schlacken zusammensetzen.
- Zukünftige Freiflächen sind mit mind. 35 cm sauberem Boden abzudecken oder zu versiegeln.

- Im Bereich von Kinderspielplätzen sind bei Sandspielbereichen Grabesperren anzuordnen.

- Je nach Art der Bebauung können vom Umweltamt der Stadt Dortmund im Baugenehmigungsverfahren ergänzende Bodenuntersuchungen gefordert werden.

b) Bodeneingriffe und Bodendenkmäler

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.-Nr. 50 - 24292, Fax-Nr. 50 - 26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/9375-0, Fax-Nr.: 02761/24 66) 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 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.

c) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW; Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 194) i. V. m. § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

d) Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

In Baugenehmigungen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist auf den Leistungsbescheid über Kostenerstattungsbeträge gem. §§ 135 a – 135 c BauGB hinzuweisen.

e) Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methantritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen.

f) Beseitigung des Niederschlagswassers

„Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in 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 25.06.95 (GV BW 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."

g) 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.

h) 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.

Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:

i) 1) Südlich grenzt der B-Plan an den Rheinlanddamm, in den der Stadtbahntunnel des Bauloses 9 einbiegt. Für die Errichtung des Fahrtunnels wurde seinerzeit Bohrpfahlwände hergestellt, deren rückwärtige Verankerung im Bereich des nördlichen B1-Zufahrt enden, aber die Baugrundstücke der Sondergebiete Büro und Verwaltung und Büro, Verwaltung und Versorgung nicht mehr unterqueren. Sofern in der Bauphase bei der Errichtung von Tiefgaragen die Grundstücksgrenzen überschritten werden ist in Tiefenlagen von 110.0 bis 118.0 o NN mit Ankerkörpern zu rechnen.

(i) 2) Die Erschließung der Tiefgarage / Stellplätze des Sondergebietes „Rheinlanddamm" erfolgt ausschließlich über die Zufahrtsrampe „Rheinlanddamm". Die Lage der notwendigen Gehwegüberfahrten ist mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen und auszubauen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- SO – Sondergebiete

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
- OK 147.00 m ü. NN – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Gebäude)

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

- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- FuR – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Parkanlage
- Grünflächen, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

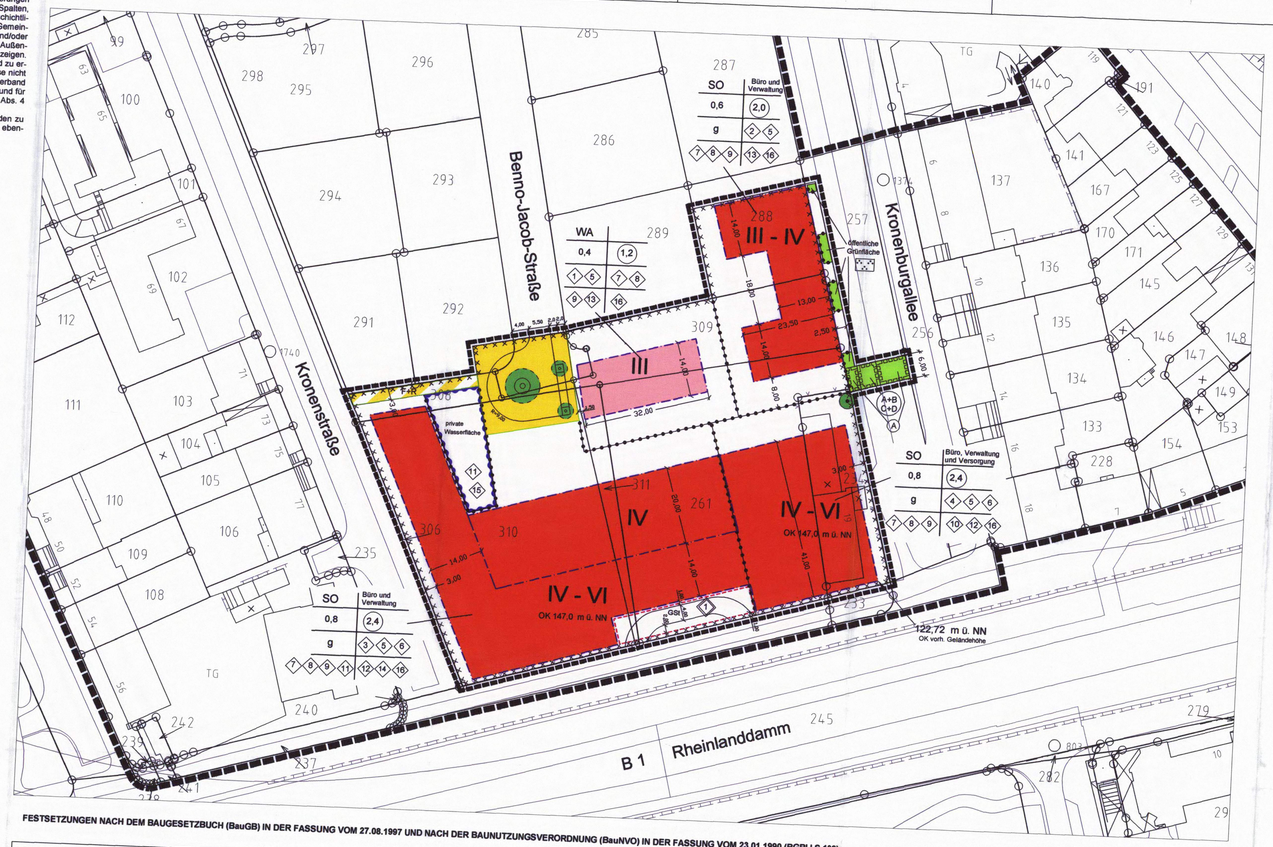
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 , § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; §1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 177
- Grenze des Bereiches der 8. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

Der Ausschuß für Umwelt,Stadtgestaltung und Wohnen hat am 07.07.2004 nach § 2 Abs.1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141, BGBl. III FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan 177 zu ändern (Änderung Nr. 8) und die Bürgerinnen nach § 3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.	Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 02.08.2004 bis 16.08.2004 stattgefunden.	Der Ausschuß für Umwelt-Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.03.05 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungsplan - Änderung mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.	Dieser Entwurf der Bebauungsplan - Änderung mit Begründung hat nach § 3 Nr.2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 11.04.05 bis 11.05.05 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt hat am 22.09.2005 nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. 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) diese Bebauungsplan - Änderung als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs.3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 44 vom 14.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr.8 des Bebauungsplans 177 in Kraft getreten.	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Änderung Nr.8 des Bebauungsplans 177 mit dem Beschluss des Rates vom 22.09.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.
Dortmund, den 10.06.05	Dortmund, den 13.06.05	Dortmund, den 10.06.05	Dortmund, den 13.06.05	Dortmund, den 26.10.05	Dortmund, den 27.10.05	Dortmund, den 26.10.05
Oberbürgermeister	Ratsmitglied	Oberbürgermeister	Ratsmitglied	Oberbürgermeister	Ratsmitglied	Abteilungsleiter	Oberbürgermeister

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan 177
Änderung Nr. 8
-Kronenbrauerei Süd-

In einem Blatt

Maßstab 1: 500

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 20.01.2005

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/4