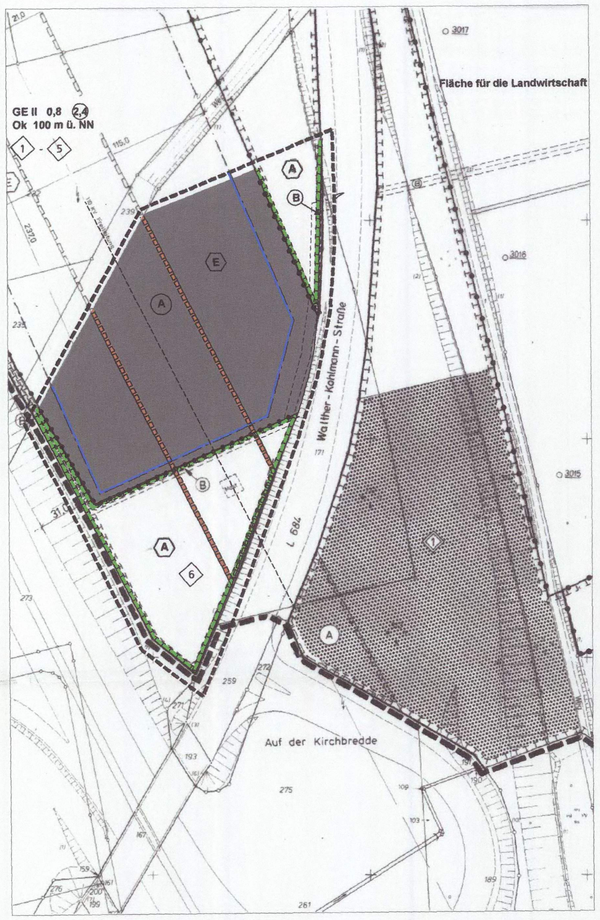
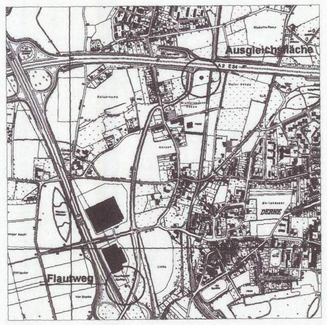
Bebauungsplan Scha 109 - Flautweg- 1. Änderung

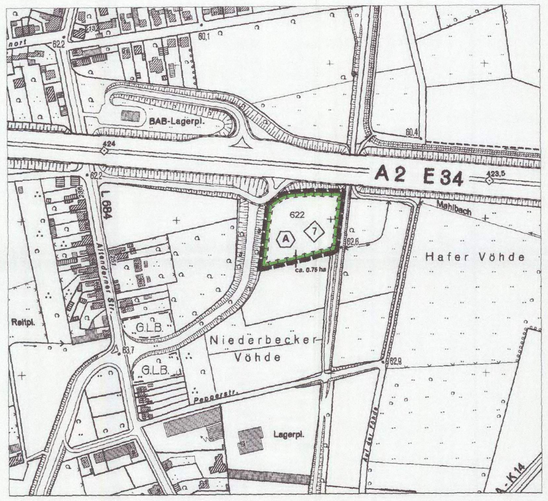
Bebauungsplan Scha 109
- Flautweg - 1.Änderung



Übersichtsplan



Externe Ausgleichsfläche - Gemarkung Derne , Flur 3 , Flurstück 622 -



Textliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung

Gliederung der Gewerbegebiete nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Gebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs.1BauNVO zulässig, nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 76 (Abstandsklasse I - IV) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04. 1998 (SMBL. NW.S. 285) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden , sind nicht zulässig.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

(2) In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs auf der B 236 und der Walter - Kohlmann - Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen 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 in allen übrigen Gebieten	30 dB (A) 35 dB (A)
1.2		
2.	Wohnräume, tags	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	35 dB (A) 40 dB (A)
2.2		
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 Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.1990 (SMBl. NW.S. 1448) des nordrhein - westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend Din 4109 -Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§3 Geh-, Fahr-und Leitungsrechte gemäß §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

(A) Die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG belastet. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Bahnstromleitung dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der DB Energie errichtet werden.Die Bäume im Leitungsschutzstreifen ist begrenzt. Anpflanzungen im Schutzstreifen dürfen nur mit Pflanzen mit einer Aufwuchshöhe bis 3,50m vorgenommen werden.

(B) Die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG belastet.

§4 Maßnahmen zum Schutz ,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

(4) Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. als wassergebundene Wegedecke mit Rasenpflastersteinen ,Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen zu befestigen.

§5 Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB i.V. mit §86 Abs.1 Nr.4 und 5 Bau O NW)

(4) Fassadenbegrünung

Geschlossene und in mindestens 5,00m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden der gewerblichen Gebäude in dem mit der Ziffer (4) bezeichneten Baugebiet sind durch Rank-,Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.Je 2,00m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(5) Bepflanzung von Stellplatzanlagen

In dem mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Baugebiet sind Stellplatzanlagen mit Bepflanzung so zu gliedern,dass alle fünf Stellplätze eine Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes entsteht. Es ist für jeweils fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger ,heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Bergahorn,Spitzahorn,Eiche oder Linde(Anpflanzstammumfang mind. 16cm,gemessen in 1,0m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen,standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

(6) Interne Ausgleichsfläche

Die mit der Ziffer (6) gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Anlage von Mudenkaskaden bestehend zu 80 % aus Versickerungsmulden mit Wiesensansaat sowie zu 20 % aus niedrigen Erdwällen bepflanzt mit standortgerechten,heimischen Laubgehölzen aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln,fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Externe Ausgleichsfläche

Die mit der Ziffer (7) gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Laubholzaufforstung bestehend aus standortgerechten,heimischen Gehölzen der Hartholz-und Weichholzaue mit Außen-und Binnenwaldmantel zu entwickeln,ergänzt um einen gewässerbegleitenden Gehölzsaum sowie temporär wasserführende Kleingewässer.
Davon ausgenommen sind die Schutzstreifen der dinglich gesicherten Leitungstrassen (Gasleitung und Lichtwellenleiterkabel).
Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

A. bezogen auf den gesamten Änderungsbereich

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein : Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Ichtellume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abfallcke 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. 0231-50 24292 , Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Niederschlagswasser

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. 1998 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu vermeiden oder merklich zu verringsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Voeschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung 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 sind, neu geregelt.

Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

Quellen,Bachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Erdarbeiten,Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 8 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Baulndustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre „Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand 1994 " kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitplanung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung - in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeiten Gegebenheiten - als Auflage definiert.

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-

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 900 m ³je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach
Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen / RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]).

Abfallrecht (Bodenaushub)

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60 / 3 - 3 vorab zu informieren.

Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden,gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der„ Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Dortmund "in der jeweils gültigen Fassung..

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)	Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Sonstige Festsetzungen
GE Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)	(2,4) Geschoßflächenzahl (GFZ) -§20 BauNVO 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) -§19 BauNVO II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse Max.Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt	Baugrenze	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) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)	(A) Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB) Grenze des Änderungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) (A) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den mit (E) gekennzeichneten Grundstücksflächen,auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz Artikel 5, Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes § 8 a Abs. 1)

Der Rat der Stadt hat am 30.03.06 nach § 10 BauGB von 1997 i.V.m. § 244 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) 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 NRW, S. 666, SGV NRW 2023) diese Bebauungsplan - Änderung als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 07.04.06

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 die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 109 mit dem Beschluss des Rates vom 30.03.06 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 12.04.06

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den " Dortmunder Bekanntmachungen " - Amtsblatt der Stadt - Nr. 32 vom 02.06.06 ortsüblich bekannt - gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 109 in Kraft getreten.

Dortmund, den 02.06.06

Abteilungsleiter

Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan Scha 109
- Flautweg-
1. Änderung

1. Ausfertigung

Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Städtebauplanung-
Burgwall 14
44 137 Dortmund

Blatt 1
Zu der 1.Änderung gehört
die Begründung vom 24.05.2005

M. : 1 / 1000

Februar 2006

Abt.: 61/4-2