Bebauungsplan Scha 122 - Westholz/Nord -

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit denen des Katasters des Liegenschaftskatasters Stand 01.10.03 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 22.04.2003
Leiter des Katasteramtes

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 14.11.2001 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. II 1998 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan Scha 122 aufzustellen und die Bürger/-innen nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.02.2002 bis 11.03.2002 stattgefunden.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 11.12.2002 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03.02.2003 bis 03.03.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 24.07.2003 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 666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 24.07.2003
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt- Nr. 44 vom 31.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha 122 in Kraft getreten.

Dortmund, den 02.11.03
Abteilungsleiter

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 Scha 122 mit dem Beschluss des Rates vom 24.07.03 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 10.11.03
Oberbürgermeister

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 sowie §2–§11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl(GRZ) §16 BauNVO

1,2 — Geschoßflächenzahl(GFZ) §20 BauNVO

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

II–III — Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

FH max. — Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die Planstraße

Bauweise, Baulinie – Baugrenze

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

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)

F+R — Fuß- und Radweg

P — Parkfläche (öffentlich)

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB)

Versorgungsfläche

N — Niederschlag Abwasser

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

priv.Gr/Sport — Private Grünfläche

Parkanlage

R+W — Rad- und Wanderweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

dauerhaft zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum (Standort vorgeschlagen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

M9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Dortmund sowie der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei entsprechenden Flächen zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ga — Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GCa — Gemeinschaftscarports (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

GMG — Gemeinschaftem.Ölheizhöfer (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

LSW, h=2,0m — Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe ü. Bezugspunkt in DHN

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastgängerverdachtsflächen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Baugrenzlagerenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzung

Sonstige Darstellungen

(1) — Hinweis

Vorschläge für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen

geplanter Baum

vorhandener Baum

+ 69,50 — Bezugspunkt Höhe ü. NN

A — Zuordnung von Ausgleichsflächen oder –maßnahmen zu den durch die Baugebiete und Erschließungsflächen ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft

Oberfahrt

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Ausschluss von Nutzungsarten (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gem§§ 8 & 4 BauNVO
Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanes sind.

Höhe baulicher Anlagen gem. §16 Abs. 2 BauNVO
Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 11,50m bezogen auf die Höhenlage der Planstraße einzuhalten ist. Bei dreigeschossigen Gebäuden ist eine maximale Firsthöhe von 14,00m bezogen auf die Höhenlage der Planstraße einzuhalten.

§ 2 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur ersehließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen und Carports sind nur in der Überbaubaren Fläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

§ 3 Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1 — Im WA-Gebiet ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig, ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen 2 WE, sofern die 2. WE nicht größer als 80 qm und die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

§ 4 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)

2 — Anpflanzung von geschnittenen Laubhalsthecken zur Grundstückseinfriedung
Zur Grundstückseinfriedung sind Schnittheithecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Angaben der landschaftspflegerischen Fachbeiträges anzupflanzen. Die Hecken sollen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht unter- und 1,20 m nicht überschreiten. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3 — Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke
Im südlichen Bereich des festgesetzten privaten Gartenlandes ist eine Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Angaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) Bodenaushubarbeiten und Wiederauftrag von Bodenfunden
Bei Bodenaushubarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodenaushubarbeiten sind alle Arten von Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen und Sondierarbeiten. Bodendenkmale können sein: Steinsetzungen, Mauerreste, Brandschichten, Metallgegenstände, Waffen, Munition, Knochen und Knochenspitzen, Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abstiche tieferen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231-50 - 24262, Fax.: 0231-50 24730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax.: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) 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.

(3) Schutz des Mutterbodens
Im Plangebiet ist der Mutterboden, der bei der Entstehung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wasserlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgegraben wird, in natürlichem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(4) Beseitigung des Niederschlagswassers
Es wurde eine gutachterliche hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken mit wirtschaftlichen Mittel praktisch nicht möglich ist.

(5) Blindgängerverdachtsfläche
In der mit dem Symbol gekennzeichnete Fläche ist durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung eine vermutliche Blindgänger–einzelzielgebiet bezeichnet worden.
Der Kampfmittelräumdienst wird diese Flächen noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Blindgänger entfernen.

(6) 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) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Unterer Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie (BWI–Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Richtlinien "Empfehlungen zum Umgehen beim Einbringen von kontaminierten Böden in NRW, Stand : 1994" kann über das Internet unter http://54.144.1.1/bwi/bwi.htm bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

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

Im Zuge nachfolgender bauverantlicher Genehmigungsverfahren bedarf auch das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsgestaltende Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

Für den Böschen von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BbodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt –Untere Abfallwirtschaftsbehörde–.

Die Verwendung von RC–Material und Industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines Planums oder Unterbaus ist nur dann zulässig, wenn dies mit dem Amt für Umweltschutz – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – einvernehmen. Mit dem Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Bauabfällen/RC–Materialien oder Bodenaushub mit Fremdanteilen (Bauschutt, Schlacken) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser–/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Kreislaufwirtschafts– und Abfallgesetz (KrW–/AbfG)) voraus.

(7) Bodenschutzgebiet
Im Jahre 1999 wurde im mahrenen Stollen im Stadtgebiet zu Austritt von Methangas an der Tagesoberfläche, führen Untersuchungen ergaben, dass es sich in dieser Fläche um natürliches Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche, etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Gasbodenschichte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.
Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittsgefährdung stuft das Stadtgebiet in mehrere Bereiche flächenhaften der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplanbereich liegt in der Zone 1 mit der höchsten Austrittswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplanbereich liegt in der Zone mit der höchsten Austrittswahrscheinlichkeit. Somit sind Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

(8) Abfallrecht
Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelasteten, natürlichen Materialien erfolgen. Sollen Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60 / 3–3 vorab zu informieren.

Planverfasser :
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Stadtbau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
Tel. 02(0)78.71 14-0 • fx 02(0)78.71 14-98
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Bebauungsplan Scha 122 - Westholz/Nord -

1. Ausfertigung

in 1 Blatt

Maßstab 1: 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 04.06.2003

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/4