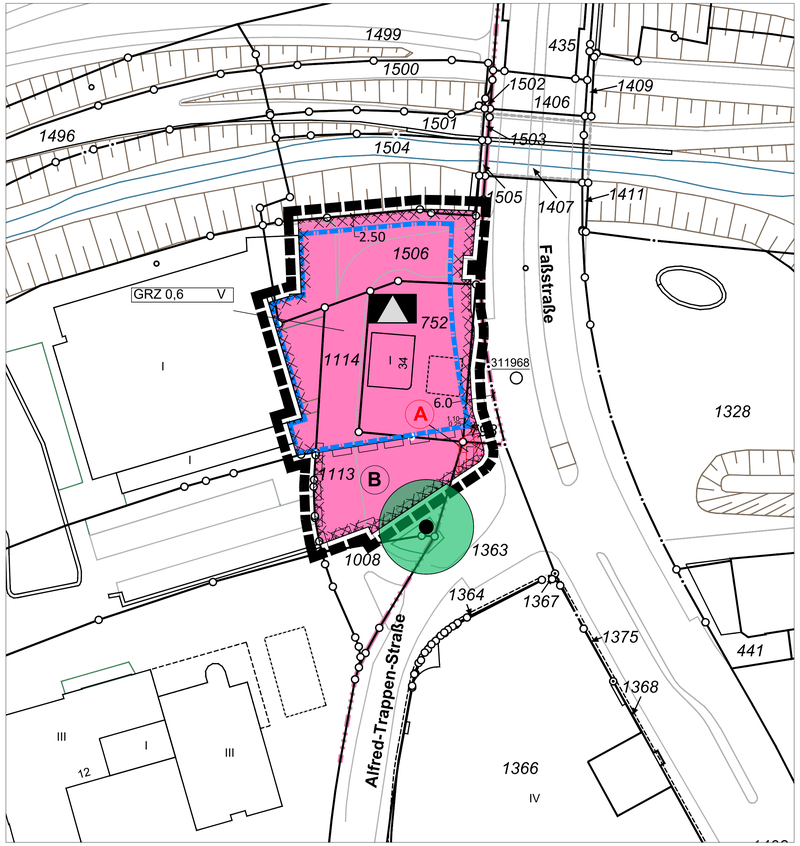
Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße - Änderung Nr. 1 -

Entwurf



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634/FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S.3786/FNA 213-1-2).

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Festsetzungen
Fläche für den Gemeinbedarf	GRZ 0,6 Grundflächenzahl	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Schule	V Zahl der Vollgeschosse	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a+b BauGB)	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Baugrenze	Erhalt Einzelbaum	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
		Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße - Änderung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 16 (2) Nr.4 und§ 18 (1) BauNVO)
Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Geschosse (Nicht-Vollgeschosse), insbesondere Dachgeschosse und Staffelgeschosse, unzulässig. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Versorgungstechnik) müssen um ihre Höhe, mindestens aber um 1,5 m von der Attika zurückspringen. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von max. 2 m nicht überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche / Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die Baugrenze auf der Ostseite darf zur Faßstraße hin durch Gebäude und Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden (bis zur Grenze des Geltungsbereiches), sofern hier Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind angeordnet werden oder bei Aufenthaltsräumen zur Faßstraße hin Festverglasungen und mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz für Innenräume
Im gesamten Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund des Verkehrslärms der Faßstraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Liste aufgeführt, nicht überschritten werden:

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 tags	
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 tags:	
3.1. Unterrichtsräume, nutzbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen, Kirchen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

4. Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr 25 a und b BauGB)
4.1. Dachbegrünung
Alle flachen und flach geneigten Dächer mit einer Neigung von maximal 15 ° sind mit einer mindestens 10 cm starken Magersubstratauflage extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die maximal den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische
Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln). Zulässige Solaranlagen in Kombination mit der Dachbegrünung sind aufzuständern und unterhalb der Solarmodule zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an der Pflanzenauswahlliste zu orientieren. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

4.2. Stellplatzbegrünung
Offene oberirdische Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Die nachfolgende Regelung gilt ab mindestens 5 Stellplätzen:
Die Stellplatzanlage ist mit einer umlaufenden Laubholzhecke einzufrieden. Dafür ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite vorzuhalten. Eine Flächenentwässerung zu den Pflanzflächen hin ist anzustreben. Pflanzbeete sind von Beleuchtungskörpern, technischen Einrichtungen wie zum Beispiel E-Ladesäulen u.a. freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die in der Planzeichnung mit dem Leitungsrecht A gekennzeichnete Fläche.

5. Solardachpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr.23b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dächern Solaranlagen zu installieren. Bei flachgeneigten (0-15°) Dächern muss die Größe der Solaranlage mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entsprechen. Bei allen anderen Dachformen sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe 30 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entsprechen.

6. Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.14 BauGB und §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §55 Abs. 2 WHG i.V.m. §44 Abs. 2 LWG NRW)
Das örtlich anfallende Niederschlagwasser darf nur gedrosselt in die Emscher eingeleitet werden. Es dürfen maximal 10 l/s in die Emscher abgeschlagen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Drosselung des Niederschlagwasser nachzuweisen.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.2 i.V.m §9 Abs.3 BauGB)
Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Energie haben das Recht, die mit dem Symbol A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die Aufgabenträger der Abwasserentsorgung haben das Recht, die mit dem Symbol B gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Teil II Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachgestaltung
Dachaufbauten sind allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.

Einfriedungen
Sofern Einfriedungen entlang der öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen erfolgen, sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu pflanzen. Ergänzend zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von innenliegenden Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig. Es ist ein Pflanzstreifen von einem Meter Breite anzulegen. Entsprechende Pflanzenarten enthält die Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung.

Teil III Kennzeichnungen

Altlasten
Im Plangebiet liegen mehrere Meter mächtige anthropogene Anschüttungen vor, bei denen es sich um niveauangleichende Schüttungen im ehemals weiteren Emscher-Einschnitt handelt. Diese inhomogenen Schüttungen weisen durchgehend erhöhte bis deutlich erhöhte Belastungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen auf. Tankstellenspezifische Schadstoffe aufgrund der früheren Nutzung wurden in bisherigen Untersuchungen nur in geringem Maße festgestellt. Im Rahmen folgender Erdbauarbeiten werden Maßnahmen zum vollständigen Rückbau noch vorhandener unterirdischen tanktechnischen Anlagen, zu möglicherweise lokal erforderlichen Schadstoffsanierungen, zur fachgutachterlichen Begleitung und Dokumentation und zur zukünftigen sicheren Oberflächengestaltung erforderlich. Entsprechende Auflagen ergehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen von Bauantragsverfahren. Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit ist die Versickerung gefassten Niederschlagswassers nicht zulässig. Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Bergbau
Im Plangebiet kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im tagesnahen Bereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung zeichnerischer Unterlagen stattgefunden hat (sogenannter Uraltbergbau). Zur Klärung des Erfordernisses bergbaulicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen ein Sachverständiger einzuschalten.

Teil IV Hinweise

Methanausgasungen
Das Plangebiet befindet sich in Zone 1 der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002). Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich".

Kampfmittel
Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommenen Auswertungen der Luftbilder lassen im Planbereich ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Plangebiet ist erforderlich. Für Untergrunderkunden und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund
(E- Mail: kampfmittel@stadtdo.de) oder die Polizei zu verständigen.

Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.
Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird.
Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

Maßnahmen gegen Vogelschlag
Bei Neuanlage von Gebäuden ist im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile des Gebäudes durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene und als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien und Muster zu verwenden (u. a. Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen

Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich sind archäologisch zu begleiten, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und ggfs. geborgen werden kann. Diese Baubegleitung ist von Personal einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise ist mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund abzustimmen.

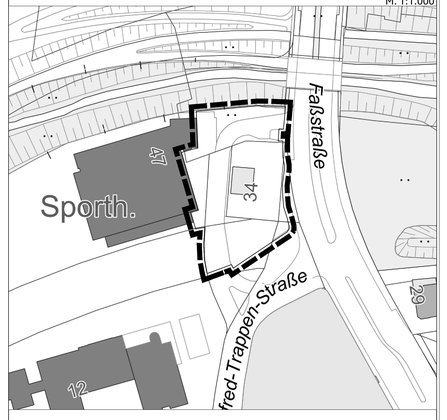
Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein.	Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit 13a BauGB in Verbindung mit 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen
Dortmund, den	Dortmund, den
Leiter des Katasteramtes	Oberbürgermeister
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516 / SGV. NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße - Änd. Nr. 1 mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 281 - Faßstraße - Änd. Nr. 1 als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den	Dortmund, den
Oberbürgermeister	Bereichsleitung

Bebauungsplan Hö 281 -Faßstraße - Änderung Nr. 1-

	Maßstab	Datum	Abteilung	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 281 - Änderung Nr. 1	1: 500	März 2026	61/4	

M. 1:1.000



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.03.2026

Stadt Dortmund