1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Zum Bebauungsplan

Hom 105n
- Kirchhörder Kopf -

Satzung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Hom 105 n
- Kirchhörder Kopf -

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Inhalt des Bebauungsplanes
1.3 Situation im Plangebiet

2. **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

3. **Erläuterungen zum Bebauungsplan**
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2 Gestaltungsfestsetzungen

4. **Verkehrliche Belange**
4.1 Äußere und innere Erschließung
4.2 Ruhender Verkehr
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
4.4 Fuß- und Radwege

5. **Grünflächen**
5.1 Private Grünflächen
5.2 Öffentliche Grünflächen

6. **Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen/ Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

7. **Fläche für Wald**

8. **Umweltbelange**
8.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methanaustritte
8.2 Bergbauliche Einwirkungen
8.3 Lärmschutz

9. **Ver- und Entsorgung**
9.1 Generelles
9.2 Niederschlagswasser

10. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

11. **Städtebauliche Zahlenwerte**

12. **Kosten**

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Kirchhörde.
Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Norden entlang der Nordseite der Straße Kirchhörder Berg (von der westlichen Flurgrenze des Grundstücks Haus-Nr. 59 bis zur östlichen Flurgrenze des Grundstücks Haus-Nr. 29). Von dort verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der Ostseite der Grundstücke Kirchhörder Berg 32 und Witzlebenstraße 4 bis 14 sowie entlang der Nordostseite der Grundstücke Kirchhörder Kopf 13, 29 und 31. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Süd- bzw. Ostseite der Grundstücke An den Birken 31 und 34 und von dort entlang der Westseite des Grundstücks Kobbendelle 21 und der Nordseite der Straße Kobbendelle bis zur Südostseite der Parzellen 836 und 839. Von dort verläuft die Grenze entlang der Ostseite der Parzelle 1084 sowie der Westseite der Parzelle 1083 bis zur Straße Hohle Eiche sowie der Südseite der Straße Hohle Eiche bis zu der Straße Kirchhörder Berg (siehe Übersichtsplan).

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes

- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Verkehrsflächen
- Fläche für Wald
- Versorgungsfläche
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

1.3 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Norden über die Straße Kirchhörder Berg und im Süden über die Straße Kobbendelle an die Hagener Straße angebunden.

Das Gelände weist ein starkes Gefälle in südwestlicher Richtung auf. Es fällt von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes mit einer Höhe von ca. 160 m ü. NN nach Westen auf ca. 124 m ü. NN (Kreuzungsbereich Goerdeler Straße/ Kirchhörder Berg) und nach Süden auf ca 140,50 m ü. NN (Kreuzungsbereich Birkenhang/ Kobendelle) ab.

Im westlichen Bereich befinden sich private Grünflächen sowie eine öffentliche Grünfläche, auf der ein Kinderspielplatz der Kategorien A+B realisiert worden ist. Der gesamte südwestliche Planbereich ist als forstwirtschaftliche Fläche Bestandteil einer Verbandsgrünfläche und eines Landschaftsschutzgebietes. Die übrigen Flächen des Planbereiches sind
gemäß der Festsetzungen der Bebauungspläne Hom 103 und Hom 105 nahezu vollständig bebaut.

Im Norden wird das Wohngebiet vom Kirchhörder Berg über die Witzlebenstraße, die Haubachstraße, die Kirchnerstraße und die Goerdelerstraße erschlossen; im Süden über den Birkenhang sowie über die Straßen An den Birken und Kirchhörder Kopf. Zwischen den beiden Wohngebieten befindet sich eine Waldfläche.

Das Wohngebiet ist in den 60er und 70er Jahren entstanden und besteht überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach. Lediglich entlang der Straße Kobbendelle sowie an den Straßen Kirchhörder Kopf und An den Birken haben alle Gebäude ein Satteldach. Im Süden an der Kobbendelle befinden sich zwei dreigeschossige Terrassenhäuser.

Insgesamt weist das Wohngebiet mit dem für die Zeit typischen Baustil ein einheitliches Erscheinungsbild auf.

2. Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die in den bisherigen Bebauungsplänen Hom 105 und Hom 103 enthaltenen Gestaltungsvorschriften (Flachdach) sind rechtlich als nicht existent anzusehen, weil sie aus formal rechtlicher Sicht nicht an der Genehmigung der Bebauungspläne teilgenommen haben.
Bei dem angesprochenen Gebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände, das stark nach Südwesten zum Kirchhörder Bach hin abfällt. Für diesen Bereich besteht die begründete Gefahr, dass nicht zuletzt nach Eigentümerwechseln Bauanträge mit dem Ziel der Aufbringung von Satteldächern eingereicht werden.
Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen Hom 105 und 103 bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) lassen derzeit aufgrund der Größe der Baufenster und der teilweise sehr großen Grundstücke eine hohe Nachverdichtung zu. Durch eine maximale Ausnutzung der GRZ und GFZ können Baukörper entstehen, die sich nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild fügen.

Aus diesen Gründen besteht für den angesprochenen Bereich die Gefahr, dass überdimensionierte Bauvolumen entstehen, Sichtbeziehungen zerstört werden und das heutige Erscheinungsbild eines einheitlichen und locker bebauten Wohnquartiers mit seinem charakteristischen Baustil zerstört wird.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Hom 105 n sollen daher die möglichen negativen Entwicklungsmöglichkeiten verhindert und die Qualitäten des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden.

Unter Berücksichtigung des Alters der beiden Bebauungspläne, der dadurch bedingten schlechten Lesbarkeit und der Überdeckung des Bebauungsplanes Hom 105 durch den Bebauungsplan Hom 103 empfiehlt sich, eine Neuaufstellung anstelle einer weiteren Änderung vorzunehmen. Die Bereiche beider Bebauungspläne werden dementsprechend durch einen neuen Bebauungsplan mit klaren Zielsetzungen und präzisierten Festsetzungen ersetzt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den Zielen der bisherigen B-Pläne Hom 105 und Hom 103. Sie sichern die vorhandenen Bebauung und bieten darüber hinaus in einem städtebaulich verträglichen Umfang individuelle Erweiterungsmöglichkeiten.

Entlang der übergeordneten Straßen Kobbendelle und Kirchhörder Kopf wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird aufgrund seines reinen Wohncharakters als Reines Wohngebiet festgesetzt.
Die Grundflächenzahl liegt für die einzelnen Gebäude entsprechend den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung bei 0,2 bis 0,4.
Die Geschossflächenzahl wird für den Bereich der Satteldachgebäude entlang der Straßen Kirchhörder Berg sowie Kirchhörder Kopf und An den Birken festgesetzt und liegt hier bei 0,2 bis 0,4.
Für die Terrassenhäuser an der Kobbendelle ist eine höhere Geschossigkeit und Geschossflächenzahl zulässig. Die Grundflächenzahl liegt hier bei 0,4.

Bei allen Gebäuden werden maximale Traufhöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt, um Gebäudeaufstockungen und einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegenzuwirken.
Die Höhenangaben werden im wesentlichen entsprechend der vorhandenen Traufhöhen festgesetzt. Bei Gebäuden, die von den Traufhöhen der Nachbarbebauung stark abweichen und diese durch gebietsuntypische und unerwünschte Aufbauten überragen, richten sich die zulässigen Traufhöhen nach der Nachbarbebauung.
Als Bezugsgröße ist NN gewählt worden, so dass eine präzise Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhen bezogen auf NN besteht. Da das Katasteramt auf die Darstellung von Geländehöhen nach Realisierung einer Bebauung verzichtet, sind im Planwerk in einzelnen Straßenabschnitten die absoluten Höhen der Straßenoberkante enthalten. Diese geben dem Planleser Aufschluss über die relative zulässige Gebäudehöhe in den jeweiligen Baufenstern.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist sicherzustellen, dass das natürliche Gelände auf den einzelnen Grundstücken maximal bis zu einem Meter aufgeschüttet oder abgegraben wird. Dadurch wird verhindert, das die natürliche Topographie des Geländes bei der Realisierung von Bauvorhaben wesentlich verändert wird. Zu diesem Zweck ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung war nicht möglich, da es an einer Ermächtigungsgrundlage in der BauO NW fehlt. Allerdings handelt es sich bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen um bauliche Anlagen, so dass eine Steuerung unerwünschter Geländeveränderungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren möglich ist.

Da sich im Bereich der Straßen Witzlebenstraße, Haubachstraße, Kirchnerstraße und Goerdelerstraße das Bauvolumen durch die GRZ, die maximale Traufhöhe und durch die Festsetzung "Flachdach" definiert, wird hier keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Auf die Festsetzung der GFZ ist ebenfalls für die Bebauung am Birkenhang und für das Gebäude An den Birken 37 verzichtet worden.
Die Bautiefen berücksichtigen weitestgehend den Bestand und werden überwiegend mit 14,0 m bis 16,0 m - die Baufenster der Terrassenhäuser ausgenommen - festgesetzt. Die Vorgartenzonen betragen durchschnittlich 3,0 bis 5,0 m. Aufgrund der großen Grundstücke im Wohngebiet wird damit dem Charakter einer lockeren Bebauung Rechnung getragen.

3.2 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen der Dachform richten sich ebenfalls im wesentlichen nach dem Bestand.

Um das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild hinsichtlich der Dachform zu sichern, wird im Kernbereich des Bebauungsplanes die Dachform "Flachdach" festgesetzt. Die in diesem Bereich auf wenigen Gebäuden bereits realisierten Satteldächer genießen Bestandsschutz.

Für die straßenbegleitende Bebauung am Kirchhörder Berg sowie in den Straßen An den Birken und Kirchhörder Kopf wird entsprechend des Bestandes die Dachform "Satteldach" mit einer möglichen Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

Das Wohngebiet im Süden des Plangebietes entlang der Straße An den Birken ist über die Kobbendelle angebunden und durch den Baumbestand vom nördlichen Wohngebiet getrennt. Die Gebäude sind der östlich angrenzenden Bebauung (Kirchhörder Kopf 13 und An den Birken 29 bis 35) zuzuordnen, die mit Satteldächern realisiert worden ist.

Entsprechend des Bestandes wird für den kleinen Bereich der Bebauung entlang der Straße Birkenhang und für das Gebäude An den Birken 37 die Dachform "Flachdach" festgesetzt. Die Dachform "Satteldach" ist ausnahmsweise zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist die ausnahmsweise Zulässigkeit dabei an die Voraussetzung geknüpft, dass ein Satteldach zeitgleich auf beiden Hälften eines Doppelhauses errichtet wird. Die Dachneigung und die Trauf- und Firsthöhe müssen für beide Haushälften gleich sein. Die maximale Firsthöhe darf jeweils 4,0 Meter über der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhe liegen.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die den Kirchhörder Berg im Norden und über die Kobbendelle im Süden an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Im Geltungsbereich der B-Pläne Hom 105 und Hom 103 sind bis auf drei Baufelder alle Baugrundstücke bereits bebaut. Mit der Neuaufstellung werden keine zusätzli-

chen Baufelder ausgewiesen. Aus diesem Grund wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen.

Die vorhandenen Straßen sind im Separationsprinzip mit einer Breite von durchschnittlich 7,00 m ausgebaut.

4.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze befinden sich auf den Baugrundstücken.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 105 n richten sich nach den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Hom 103 und Hom 105. Dementsprechend sind die öffentlichen Stellplätze nicht gesondert im Straßenraum dargestellt. Im übrigen ist das komplette öffentliche Wegenetz ausgebaut und eine Erweiterung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Busverbindung 450 (Kirchhörde - Westfalenhallen) an die Stadtbahnlinien U 45 und U 46 (Westfalenhallen - Dortmund City) angebunden. Darüber hinaus besteht ein fußläufiger Zugang zum Haltepunkt DO-Löttringhausen der Regionalbahn RB 52 (Dortmund - Hagen - Lüdenscheid).

4.4 Fuß- und Radwege/ Wanderwege

Im Planbereich befinden sich mehrere Fuß- bzw. Fuß- und Radwege, die die einzelnen Stichstraßen miteinander verbinden. Sie werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- oder Fuß- und Radweg) festgesetzt. Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft sind zwei Wanderwege gekennzeichnet.

5. Grünflächen

5.1 Private Grünflächen

Im Nordwesten des Planbereichs werden in Fortschreibung der FNP-Darstellung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wird westlich der Goerdelerstraße eine vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz der Kategorien A+B" festgesetzt. Der Kinderspielplatz ist bereits vorhanden.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen/ Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neuaufstellung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, so dass mit der Neuaufstellung auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich vorzusehen.

7. Fläche für Wald

Der gesamte südwestliche Planbereich ist als forstwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Nördlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an, deren Bebauung in einem Abstand von durchschnittlich 15 Metern zum vorhandenen Wald liegt.

Der Sicherheitsabstand zwischen einer zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche und einem benachbarten Wald beträgt nach dem gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nordrhein-Westfalen und des Innenministers Nordrhein-Westfalen vom 18.07.1978 (SMBl. NW 2312) 35 m.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Hom 105 n soll der Bestand gesichert werden. Im Bereich der Wohnbauflächen, die an die Fläche für Wald grenzen, sind alle Gebäude, die den geforderten Abstand nicht einhalten, bereits realisiert. Alle Baufenster, die noch nicht bebaut sind, halten den erforderlichen Abstand ein. Das Forstamt Schwerte wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat dabei keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Methangasaustritte

Im Planbereich sind in der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen (im Maßstab 1 : 20.000) keine Verdachtsflächen gekennzeichnet.
Das Plangebiet befindet sich nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 0. Dementsprechend sind Austritte nicht zu erwarten.

8.2 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Grubenfeld der ehemaligen, 1963 stillgelegten Zeche Gottessegen. Von Seiten der zuständigen Bergwerks-Verwaltungs- Gesellschaft mbH Alte Haase bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Hom 105 n. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

8.3 Lärmschutz

Für den Bereich der Straßen Kirchhörder Berg und Kobbendelle sind die in der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen, für den übrigen Bereich gelten die Werte für Reine Wohngebiete:

Gebiet	**tags dB(A)**	**nachts dB(A)**
Reines Wohngebiet (WR)	50	40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Die Wohnbauflächen im Planbereich sind nahezu vollständig bebaut. Durch die Neuaufstellung können lediglich Bauvorhaben auf drei bisher nicht bebauten Baufeldern realisiert werden, so dass die derzeitigen Lärmwerte durch höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes nicht zunehmen.

Bei der lärmtechnischen Beurteilung wurden der Schienenverkehr (Regionalbahn Dortmund-Herdecke) sowie der Kfz.-Verkehr auf den Straßen Kobbendelle und Kirchhörder Berg als übergeordnete Straßen berücksichtigt.

Für die vorgenannten Straßen liegen keine Verkehrszählungen vor. Die Verkehrsbelastung ähnlich gelagerter Straßenzüge im Stadtgebiet Dortmund wurde daher annäherungsweise zugrunde gelegt. Es wurde für beide Straßen eine Belastung von unter 3000 DTV angenommen.

Dieses ergibt folgende Mittelungswerte:

M tags	=	180 Kfz./Std.
M nachts	=	33 Kfz./Std.

Daraus ergibt sich für die Straße Kirchhörder Berg in einer Entfernung von 25 m von der Mitte der Straße aus gerechnet folgende Belastung:

tags	=	57,0 dB (A),
nachts	=	48,0 dB (A).

Damit werden die zulässigen Werte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts überschritten:

	Orientierungswerte WA tags/ nachts dB (A)	**Überschreitung tags/ nachts dB (A)**
Kirchhörder Berg	55,0/ 45,0	2,0/ 3,0

Bei der Straße Kobbendelle wurde die Lärmbelastung in zwei Bereichen - im Bereich der Fläche für die Forstwirtschaft und im Bereich des Sportplatzes - untersucht.

1. Bereich der Fläche für die Forstwirtschaft

Durch den Schienenverkehr der Regionalbahn Dortmund-Herdecke mit einer Belastung tags von 16 Zügen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (nachts ruht der Verkehr) ergibt sich ein Wert von 53,5 dB(A).

Für den Kfz-Verkehr der Straße Kobbendelle ergeben sich folgenden Mittelungswerte:

M tags	=	100 Kfz./Std.
M nachts	=	33 Kfz./Std.

Daraus ergibt sich die folgende Belastung:

tags	=	57,0 dB (A),
nachts	=	48,0 dB (A).

Da der Einfluss in diesem Bereich sowohl von der Schiene als auch von der Straße ausgeht, wurden die entsprechenden dB(A)-Werte addiert: Es ergeben sich somit folgende Lärmwerte in einer Entfernung von ca. 25 m von der Mitte der Straße aus gerechnet:

tags	=	58,5 dB (A),
nachts	=	48,0 dB (A).

Da die Entfernung bis zum WA-Gebiet ca. 150 m beträgt, werden im Wohngebiet selbst die zulässigen Werte der DIN 18005 eingehalten.

2. Bereich Sportplatz

Für diesen Bereich gilt der schon unter 1. ermittelte Lärmwert für die Straße Kobbendelle:

tags	=	57,0 dB (A),
nachts	=	48,0 dB (A).

Damit werden die zulässigen Werte der DIN 18005 für Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts überschritten:

	Orientierungswerte WR tags/ nachts dB (A)	**Überschreitung tags/ nachts dB (A)**
Kobbendelle	50,0/ 40,0	7,0/ 8,0

Aktiver Lärmschutz scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Erwägungen aus. Die Realisierung einer Lärmschutzwand ist zudem ohne Eingriff in privates Eigentum nicht möglich. Darüber hinaus ist eine theoretisch mögliche Wand wenig sinnvoll. Denn durch Zugänge bzw. Zufahrten zu den Grundstücken würde diese Lärmschutzwand durchbrochen und dadurch wenig effektiv. Aus diesen Gründen besteht nur die Möglichkeit des passiven Lärmschutzes.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich um einen nahezu vollständig realisierten Bereich handelt. Die für diesen Bereich bestehenden Bebauungspläne erfahren in erster Linie aufgrund der Erforderlichkeit von Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen eine Neuaufstellung. Dabei sind die Festsetzungen von Reinen Wohngebieten beibehalten worden, bei denen naturgemäß heute eine höhere Belastung und damit Überschreitung der Richtwerte zu verzeichnen ist, als dies bei Aufstellung der Bebauungspläne Hom 105 und Hom 103 der Fall war. Die Festsetzung solcher Reinen Wohngebiete kommt heute nur noch in ganz seltenen Fällen zum Tragen, weil die Verkehrsbelastung an sich schon eine Nichteinhaltung der

Richtwerte mit sich bringen würde. Im vorliegenden Fall ist diese Gebietsfestsetzung jedoch beibehalten worden, um in einem tatsächlich reinen Wohnbereich durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Nutzungen für die Zukunft zu ermöglichen, die von ihrem Störgrad her nicht in diese reine Wohnnutzung hineinpassen würden. Bei dieser Betrachtung relativiert sich die Überschreitung der Richtwerte auf 2 dB(A) nachts, wenn die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt werden.
Da jedoch rein rechtlich von den Werten eines Reinen Wohngebietes auszugehen ist, wird für eine Bautiefe nördlich der Kobbendelle sowie für eine Bautiefe südlich der Straße Kirchhörder Berg folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Erfordernisse passiven Schallschutzes nachzuweisen:

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

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs 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 insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Innenschallpegel
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- u. Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. 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 (MBl. NW S. 1348) des nordrheinwestfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Generelles

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt. Entsprechend der bestehenden Leitungen sind im Bebauungsplan Belastungsflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der DEW festgesetzt worden.

9.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs.4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Eine detaillierte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit sowie die daraus resultierende Festsetzung waren bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes entbehrlich, weil es sich um einen fast vollständig realisierten Bereich handelt, dessen Oberflächenwasser über ein bestehendes Mischsystem entsorgt wird.

Unabhängig davon bleibt es dem einzelnen Privateigentümer unbenommen, den Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Dies setzt allerdings den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten voraus. Es bedarf im weiteren einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Diese Vorgehensweise bringt neben der Schonung von Ressourcen (Entlastung des Kanalnetzes) eine Verringerung der Entwässerungsgebühren mit sich.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Danach ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 0231/50-26730) und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche	7,3 ha
Straßenverkehrsfläche	1,3 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	3,9 ha
private Grünfläche	0,3 ha
öffentliche Grünfläche	0,4 ha
Gesamtfläche	13,2 ha

12. Kosten

Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden.
Der Gemeinde entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Dortmund, den 9. März 2000

Glaser
Leiter des Planungsamtes