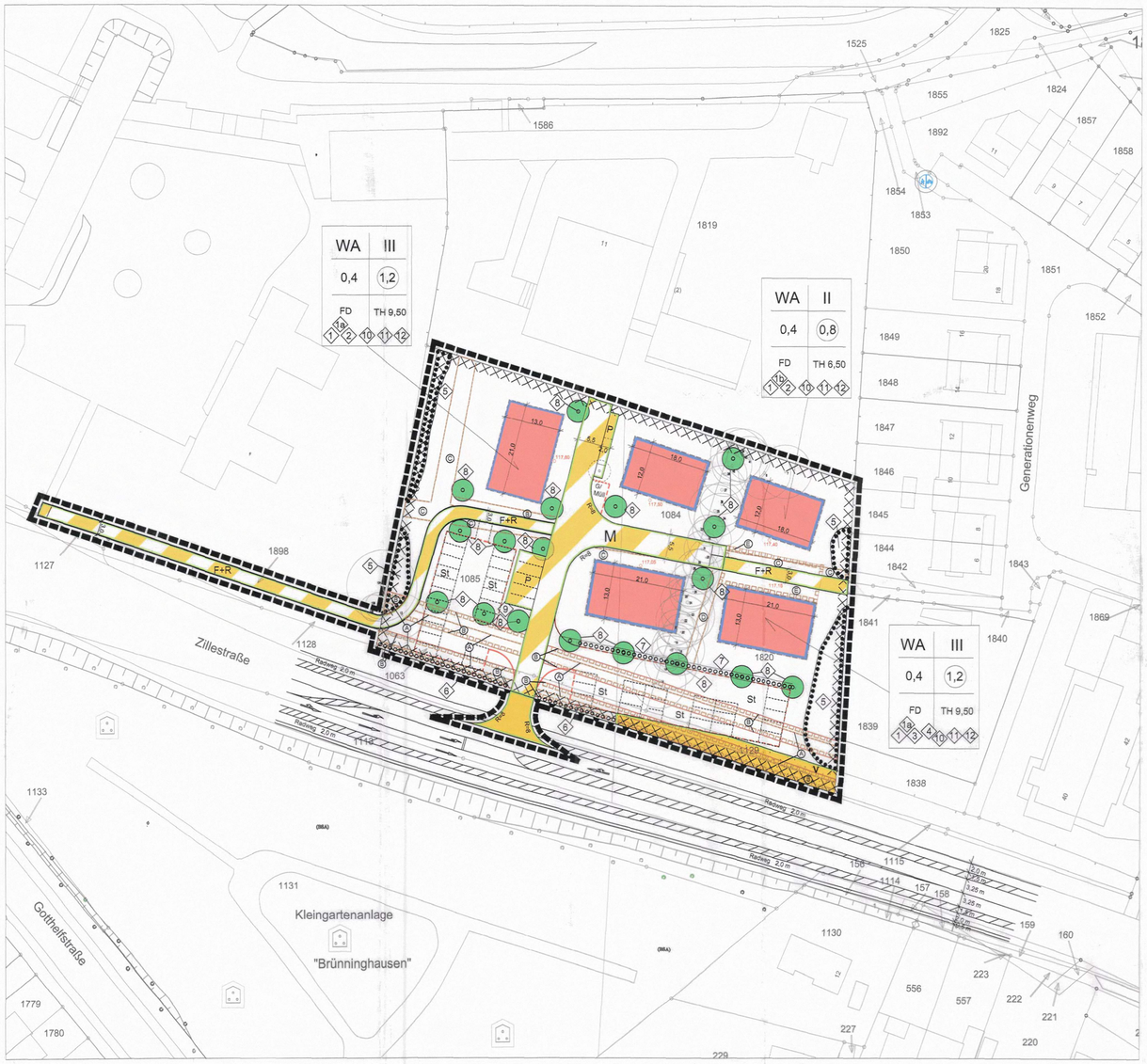
Bebauungsplan Hom 278 -ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße- Änderung Nr.1



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsfläche

F + R — Fuß- und Radweg

P — öffentlicher Stellplatz

Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von: Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000)

FD — Flachdach

KENNZEICHNUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

XXXXX — Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

G/Müll — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsmüllsammelplatz

1 — Textliche Festsetzung

A — Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A — Öffentlicher Stellplatz mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugehörige Pkw-Stellplatzanlagen für Baugebiete

117.06 — unter Bezugspunkt vorhandenes Gelände in Metern über NHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Einteilung der Stellplätze

V — Verkehrsgrün

vorhandener Baumbestand

13 — Baumnummer (siehe Liste Anhang der Begründung)

Vorschlag Baumstandort

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 05.12.2017 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 12. Okt. 2017

Stadt Dortmund – Vermessungs- u. Katasteramt – 3811

Buddendick
Leiter des Katasteramtes
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. S. 2414 / FNA 213-1) und i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 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) beschlossen, den Bebauungsplan Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern und gering fügig zu erweitern sowie den Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - mit dem Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - hat mit dem Entwurf der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1) in der Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16. 11. 2017 die Änderung Nr. 1 des im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - nach § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 / FNA 213-1) i. V. m. §§ 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) als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 28. NOV. 2017

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 1 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 über die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 16. 11. 2017 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 28. NOV. 2017

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt Nr. vom 19. DEZ. 2017 - ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 10. Jan. 2018

Bereichsleiter

Teil I
Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen unter § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 2 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1a In den mit der Ziffer 1a gekennzeichneten Baugebieten sind maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1b In den mit der Ziffer 1b gekennzeichneten Baugebieten sind maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

§ 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig.

(2) Gemäß § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1 In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximalen Traufhöhenangaben ist die Höhenangabe des vorhandenen Geländes im Bereich des jeweiligen Baufeldes in Metern über NHN als unterer Bezugspunkt.
Die einzuhaltenden Traufhöhen gelten für das jeweils oberste Vollgeschoss. Die zulässige Traufhöhe darf um ein oberstes Geschoss überschritten werden, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt und zu allen Seiten um mindestens 1,0 m zurückspringt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

2 In den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebieten dürfen Terrassenüberdachungen, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

3 In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Baugebieten dürfen Terrassenüberdachungen und Balkone die Baugrenzen zu den Ost- und Westseiten um maximal 3,0 m überschreiten. Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Ost-, West- und Südseiten um maximal 3,0 m überschreiten.

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

4 Vorkehrungen zur Einhaltung des Innenlärmpegels
Im Bereich der mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Baugebieten, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Zillestraße im Bereich der Ost-, West- und Südfassaden der 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- 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 und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Zur Südseite werden in den mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Baugebieten Freisitze und Balkone ausgeschlossen.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen 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.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 - 39 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 - 3 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können der immissionstechnischen Untersuchung entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg", sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensteine oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Vorschläge für Pflanzenarten liefert die Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Gehölzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
5 Die mit der Ziffer 5 festgesetzten Bäume und Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Arbeiten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich der festgesetzten Belastungsflächen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6 In dem mit der Ziffer 6 gekennzeichnetem Pflanzgebot sind zur Vermeidung von Blendwirkungen durch ankommende / abfahrende PKW immergrüne, flachwurzelnde Gehölze (z.B. Lonicera pileata - Kriech-Heckenkirsche) mit ca. 0,50 m Breite und ca. 0,80 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7 In dem mit der Ziffer 7 gekennzeichnetem Pflanzgebot ist aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen eine zweireihige Laubholzschnitthecke (Carpinus betulus –Hainbuche oder Ligustrum vulgare – Liguster) oder eine freiwachsende Laubhecke mit mindestens 1,00 m Breite und höchstens 1,80 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung/ Begrünung im Plangebiet
8 Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzflächen und zur Gliederung des Wohngebietes sind, wie im Plan mit der Ziffer 8 dargestellt, standortgerechte Laubbäume, hochstämmig, Stammmindestumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen.
Ausbaubedingt können Abweichungen von den Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist einzuhalten. Abgängige Bäume sind aus gestalterischen Gründen durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Begrünung der Stellplatzanlage außerhalb von Belastungsflächen
9 Die mit der Ziffer 9 gekennzeichneten Bereiche, die nicht für Stellplätze/ Zugänge vorgesehenen sind, sind mit bodeneckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen.

§ 9 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A Die Open Grid Europe GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol A gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

B Die Dortmunder Netz GmbH hat das Recht, die mit dem Symbol B gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

C Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol C gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

D Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol D gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu belasten.

E Die Feuerwehr hat das Recht, die mit dem Symbol E gekennzeichnete Fläche mit einem Fahrrecht (Aufstellfläche) zu belasten.

§ 11 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NW)

Dachbegrünung
10 In den mit der Ziffer 10 gekennzeichneten Baugebieten sind alle Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) und den Dachterrassen sind die Dächer flächig zu begrünen.

§ 12 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

11 Für die geplanten Bauvorhaben in den mit der Ziffern 11 gekennzeichneten Baugebieten gilt der nächstgelegene festgesetzte Höhenpunkt (Meter in NormalHöhenNull) als unterer Bezugspunkt. Darüber hinaus können unselbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu maximal 50 cm ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche notwendig sind.

Teil II
Gestaltungsfestsetzungen

§ 13 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Einfriedungen
Zäune sind im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur hinter einer Hecke, zur öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite mit einer maximalen Höhe von 1,20 Meter und einem Mindestabstand von 0,80 Meter zulässig.

Müllbehälter
Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung Rank- und/oder Kletterpflanzen oder durch Heckenpflanzungen dauerhaft einzugrünen.

Teil III
Hinweise

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

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Funde, 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 Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, FAX: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

(2) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben, sofern abfallrechtlich und aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zulässig. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

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

(5) 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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(6) Bergbau
Für den mit der Signatur XXXX gekennzeichneten Bereich ist tages-/oberflächennaher Bergbau nicht auszuschließen. Im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme ist eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen. Ggf. werden entsprechende Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Im Planbereich ist bei der Ausführung von Erdarbeiten auf Störstellen / Tagesöffnungen, die bis zum heutigen Tage nicht bekannt sind, zu achten. Sofern beim Anlegen von Baugruben Flöze freigelegt werden, sind diese durch Isolierfolie u.ä. abzudecken, da der Schwefelgehalt der Kohle durch Verwitterungen und Zersetzungen zur Bildung von betonaggressiver Sulfate führen kann. Soweit die Kohle angewittert bzw. aufgeweicht in den Baugrubensohlen ansteht, ist sie zweckmäßigerweise im Druckausbreitungsbereich der Fundamente zu entfernen und durch geeigneten Bodenersatz (Magerbeton o.ä.) zu ersetzen.

(7) Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der L 661 muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.

(8) Anlagen der Außenwerbung
1. Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW entlang der freien Strecke der Landstraße L 661 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für - nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 qm und für - Anlagen gem. § 13 Abs. 3 Nr 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und für - Werbeanlagen an Fahrgaststellständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung können auf Antrag beim Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

2. Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 661 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen gem. § 25 StrWG NW in jedem Einzelfalle der Zustimmung bzw. Genehmigung des LS NRW NL Bochum.

(9) Kampfmittel
Gemäß Luftbildauswertung liegt ein Bombenabwurfgebiet vor. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(10) Brandschutz
Die höchstgelegenen Wohnungen eines Gebäudes müssen von der Feuerwehr durch ein Fenster mit einer maximalen Brüstungshöhe von 8,0 m (bezogen auf das geplante Gelände vor dem Fenster) angeleitert werden können.
Sollen höher gelegene Wohnungen errichtet werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichende Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr (oder anderer Nachweis des Brandschutzes) nachzuweisen.

(11) Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Zum Schutz wild lebender Tiere ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen. Die Vorgaben aus der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung" sind zu beachten. Die im Änderungsbereich vorhandenen Pappeln sind vor der Fällung auf Höhlen und Horste zu prüfen. Gegebenenfalls sind Baumfällungen zeitlich zu verschieben.

(12) Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche, der Fuß- und Radwege und der privaten versiegelten Flächen ist in den vorhandenen Kanal (Belastungsfläche C) einzuleiten, über den bestehenden Stauraumkanal zurückzuhalten und mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der „Posener Straße" zu beseitigen.
Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

(13) Altlasten
Das Plangebiet ist nicht im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen erfasst. Verunreinigte Böden in Form anthropogener Auffüllungen sind jedoch nicht auszuschließen. Durch Voruntersuchungen sind Böden mit Fremdstoffbeimischungen im südöstlichen Planbereich belegt.

(14) Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(15) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2008) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

(16) Private Pkw-Stellplätze
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.

Gutachten

- Bergbaulich-geotechnische Untersuchung, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke 01.10.2002
- Bergbaulich-geotechnische Erkundungsmaßnahmen, Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), Essen, 14.05.2003
- Solarenergetische Optimierung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Dortmund, März 2017
- Geräuschimmissionen, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Dortmund, März 2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Juli 2016

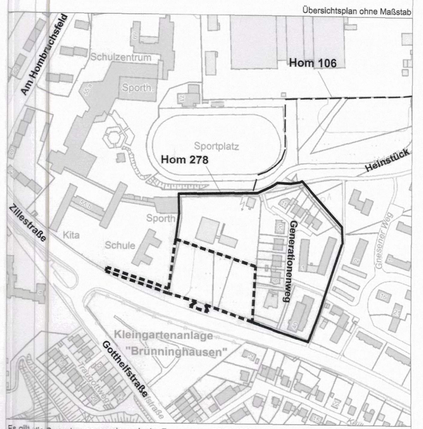
Bebauungsplan Hom 278
- ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße-
Änderung Nr. 1

	Maßstab	Abteilung
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 278 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 106 Abgrenzung der Änderung Nr.1 des Bebauungsplanes Hom 278	1: 500	61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 9. Oktober 2017

Übersichtsplan ohne Maßstab



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt