Bebauungsplan Hom 278 - ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße -, zugleich teilw. Änderung des Bebauungsplanes Hom 106

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.

⟨1⟩ (2) In dem mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebieten (WA 2 und WA 3) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

⟨2⟩ (3) In dem mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Baugebiet (WA 1) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlage für Verwaltungen) zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

§ 2 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

⟨3⟩ (1) In dem mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Baugebiet (SO 1) sind nach §11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistung, Wissenschaft und Forschung, schulische Einrichtungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

⟨4⟩ (2) In dem mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Baugebiet (SO 2) sind nach §11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistung, Wissenschaft und Forschung sowie schulische Einrichtungen zulässig.

⟨5⟩ (3) In dem mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Baugebiet (SO 3) sind nach §11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistung sowie Wissenschaft und Forschung zulässig.

⟨6⟩ (4) In dem mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Baugebiet (SO 4) sind nach §11 Abs. 2 BauNVO Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistung, Wissenschaft und Forschung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

§ 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)

(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, sind ausschließlich Stellplätze zulässig, Garagen und Carports sind unzulässig.

(2) Gemäß § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr.25b 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)

⟨7⟩ In den mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximalen Trauf-, First- bzw. Höhenangaben ist die geplante Höhe der Planstraße (Achsmitte), die sich aus der Strassenentwurfsplanung ergibt, in der jeweiligen Gebäudeachse.

§ 5 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr.3 und § 20 BauNVO)

⟨8⟩ (1) In den mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Baugebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind drei Vollgeschosse, wenn
a) das III. Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 3/4 des darunter liegenden Geschosses aufweist,
b) das III. Vollgeschoss zur vorderen Baugrenze mindestens 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und
c) die Traufhöhe bei Pultdächern maximal 10,0 m und die Firsthöhe maximal 12,0 m beträgt
d) die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern 10,50 m beträgt

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

⟨9⟩ In dem mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Baugebiet dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten die vorderen Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

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

Vorkehrungen zur Einhaltung des Innenlärmpegels

(1) ⟨10⟩ Im Bereich der mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Baugebieten, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Zillestraße 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- 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.

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.

Nach § 67 BauONW bedürfen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe unter anderem keiner Genehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Zu diesem Nachweis gehört auch der Nachweis ausreichenden Schallschutzes entsprechend den Vorgaben dieser Festsetzung, der vom Bauherren gegenüber dem Bauordnungsamt zu erbringen ist.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

(2) ⟨21⟩ Auf dem mit der Ziffer ⟨21⟩ gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Immissionen des Sportplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 123.27 m ü.NN (Meter über Normal Null) und in einer Länge von 130 m zu errichten.

(3) ⟨22⟩ In dem mit der Ziffer ⟨22⟩ und der Signatur [Schraffur] gekennzeichneten Baufeld sind notwendige Fenster für Aufenthaltsräume in dem ersten Obergeschoss auf den mit der Signatur◇◇◇◇ gekennzeichneten Gebäudeseiten und in dem zweiten Obergeschoss auf den mit der Signatur〰〰 gekennzeichneten Gebäudeseiten ausgeschlossen. Für feststehende Fenster in den betroffenen Obergeschossen zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten hin, sind Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die zulässigen Innenschallpegel für allgemeine Wohngebiete dürfen nicht überschritten werden.

§ 8 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. § 51 a 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 (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

§ 9 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)

Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Gehölzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

⟨11⟩ Die mit der Ziffer ⟨11⟩ festgesetzten Bäume und Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

⟨12⟩ Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In dem mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichnetem Pflanzgebot ist zur Vermeidung von Blendwirkungen durch parkende PKW eine zweireihige Laubholzschnitthecke (Carpinus betulus –Hainbuche oder Ligustrum vulgare – Liguster) mit mindestens 0,60 m Breite und höchstens 1,50 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

⟨12a⟩ In dem mit der Ziffer ⟨12a⟩ gekennzeichnetem Pflanzgebot sind zur Abgrenzung der Stellplätze / Garagen gegenüber dem öffentlichen Fuß- und Radweg und der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie zur Abgrenzung zwischen privaten Flächen und öffentlichen Flächen Laubholzhecken mit mindestens 0,50 Meter Breite und höchstens 1,50 Meter Höhe in einem Abstand von 0,25 Meter von der Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. Ausgenommen sind die Flächen für die erforderlichen Zufahrten.

⟨12b⟩ In dem mit der Ziffer ⟨12b⟩ gekennzeichnetem Pflanzgebot ist zur Abgrenzung der Stellplätze gegenüber der angrenzenden Wohnbaufläche ein freiwachsende Laubholzhecke mit 1,5 Meter Breite und mindestens 2,0 Meter Höhe anzupflanzen.

⟨13⟩ Stellplatzbegrünung
Die mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Stellplatzflächen sind, wie im Plan dargestellt, mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen.
Ausbaubedingt können Abweichungen von den Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist einzuhalten.

⟨13a⟩ In den mit der Ziffer ⟨13a⟩ gekennzeichneten Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind die Stellplatzflächen je angefangene 5 Senkrechtparkplätze bzw. je 2 angefangene Längsparkplätze die außerhalb der Leitungsrechte liegen, mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen.

Baumpflanzungen innerhalb der Straße
Innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsflächen sind zur Gliederung und grünplanerischen Gestaltung den Stellplätzen zugeordnet Laubbäume, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(A) Die EON- Ruhrgas AG hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) hat das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

(C) Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Fahr – und Leitungsrecht (Kanal) zu belasten.

(C1) In dem mit der Ziffer (C1) gekennzeichneten Bereich ist eine Überbauung des Kanals nur zulässig, wenn das Gebäude im Bereich des Schutzstreifens mit einer lichten Höhe von mind. 2,80 m aufgeständert wird oder eine bewegliche Bodenplatte eingebaut wird. Es dürfen keine Lasten auf den städtischen Kanal übertragen werden. Im Fall einer Bebauung sind die Maßnahmen mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

(D) Die Anlieger haben das Recht, die mit dem Symbol (D) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten

§ 12 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

⟨14⟩ Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers
Für die mit der Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Baugebieten gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche, der Fuß- und Radwege und der privaten versiegelten Flächen über einen Stauraumkanal zurückzuhalten und mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der „Posener Straße“ zu beseitigen ist.
Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in jedem Fall zulässig.

⟨15⟩ Dachbegrünung
Auf den mit der Ziffer ⟨15⟩ gekennzeichneten Baugebieten ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratschicht als Sedumsprossen-Ansaat vorzunehmen. Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

⟨16⟩ In dem mit der Ziffer ⟨16⟩ gekennzeichneten Baugebiet darf die durch die geplante Höhe der Planstraße gemäß Strassenentwurfsplanung vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen verändert werden.

Teil II Gestaltungsfestsetzungen
nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 und Abs.4 BauO NW

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

⟨17⟩ Für die mit der Ziffer ⟨17⟩ gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Doppelhäuser / Hausgruppen

Aneinander gebaute Gebäude und Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

⟨18⟩ Für die mit der Ziffer ⟨18⟩ gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Dachgauben
Bei Pultdächern sind Dachgauben unzulässig.

Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe und Traufhöhe angerechnet.

Für den gesamten Planbereich gilt:

Einfriedungen
Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote für Hecken (Ziffer 12 und 12a) sind Zäune nur hinter der Hecke, zur öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite mit einer maximalen Höhe von 1,00 Meter zulässig.

Teil III Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. 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) Umweltbericht
Diesem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht inklusiv der Eingriffsbilanzierung beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen zur Vermeidung und zur Ausgestaltung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entnehmen.

(4) 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.

(5) 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. Dies gilt nicht für Grundstücke die Private von der Stadt Dortmund erwerben. Hier sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich im Grundstückspreis erhalten.

(6) 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.

(7) Bergbau
Der mit der Signatur XXXXX gekennzeichnete Bereich ist zu verfüllen.

Für den mit der Signatur xxxxxxxxxx gekennzeichneten Bereich ist tages-/oberflächenaher 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.

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

(9) 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 Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung können auf Antrag beim Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden.

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.

(10) Kampfmittel
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.

⟨19⟩ Private PKW-Stellplätze
Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude ein Stellplatz, auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden wenn sie mindestens 5,0 m lang ist.

⟨20⟩ Schulische Einrichtung
Sind im Sondergebiet „SO 1“ und „SO 2“ schulische Einrichtung vorgesehen, ist im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.



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 05/2008 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 24.06.2008
[Unterschrift]
Leiter des Katasteramtes
[Stempel: Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt]

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.
Dortmund, den
Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 27.11.2002 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III / FNA 213 - 1) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Hom 278 aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Dortmund, den
Oberbürgermeister [Unterschrift] Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 15.05.08 nach § 10 Abs. 1 BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666, SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 21.07.2008
[Unterschrift] Oberbürgermeister [Stempel: Stadt Dortmund 4002] [Unterschrift] Ratsmitglied

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 27.11.2002 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 14.02.2005 bis 28.02.2005 durch Planaushang durchgeführt.
Dortmund, den
Oberbürgermeister [Unterschrift] Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW ,S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hom 278 mit dem Beschluss des Rates vom 15.05.08 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 21.07.2008
[Unterschrift] Oberbürgermeister [Stempel: Stadt Dortmund 4002]

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/ BGBl. III FNA 213 -1) beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).
Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr.26 vom 27.06.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hom 278 - Heilpädagoisches Heim Zillestraße - in Kraft getreten.
Dortmund, den 25.07.2008
[Unterschrift] Bereichsleiter [Stempel: Stadt Dortmund 4002]

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)

SO — Sondergebiet (§ 11BauNVO)
Zweckbestimmung: Büro und Dienstleistung / Wissenschaft und Forschung
Zweckbestimmung: Büro und Dienstleistung / Wissenschaft und Forschung/ schulische Einrichtung

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
II-III — Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
FH — Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse
TH — Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.
OK — Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die geplante Oberkante (Fahrbahndecke) der Mittelachse der Planstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse

Systemskizze Trauf- und Firsthöhen: FH, TH, Pultdach; Gebäudehöhe OK, Flachdach

Systemskizze Haupt- und Nebengebäude: Hauptgebäude, Nebengebäude

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

△g — geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
o — offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Besondere Einrichtung Wissenschaft und Forschung

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M — Mischverkehrsfläche
F + R — Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND BWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche
Elektrizität

FLÄCHEN FÜR SCHUTZANLAGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (9 Ab.s 1 Nr 24 BauGB)

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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)
zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25a 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)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
St / Ga / Cp — Stellplätze, Garagen, Carports
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
Zugehörigkeitshaken für Baugebiete
⟨1⟩ Textliche Festsetzung
Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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)

PD — Pultdach
FD — Flachdach
10°- 30° — Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

KENNZEICHNUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

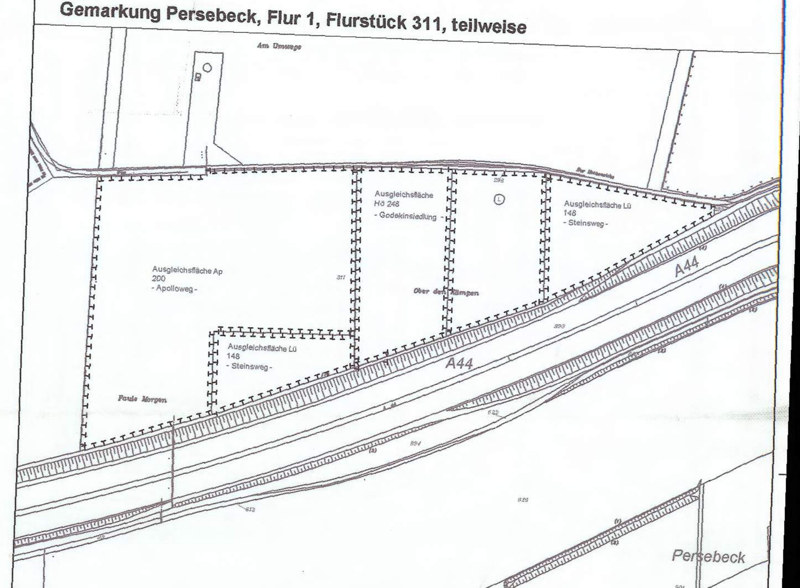
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

sonstige Darstellungen
V — Verkehrsgrün
geplanter Baum
Überfahrt
⟨1⟩ Hinweis
123 — Baum-Nummer (siehe Umweltbericht)
Geländehöhe ü.NN

Übersichtskarte Ausgleichsfläche
(ohne Maßstab !)

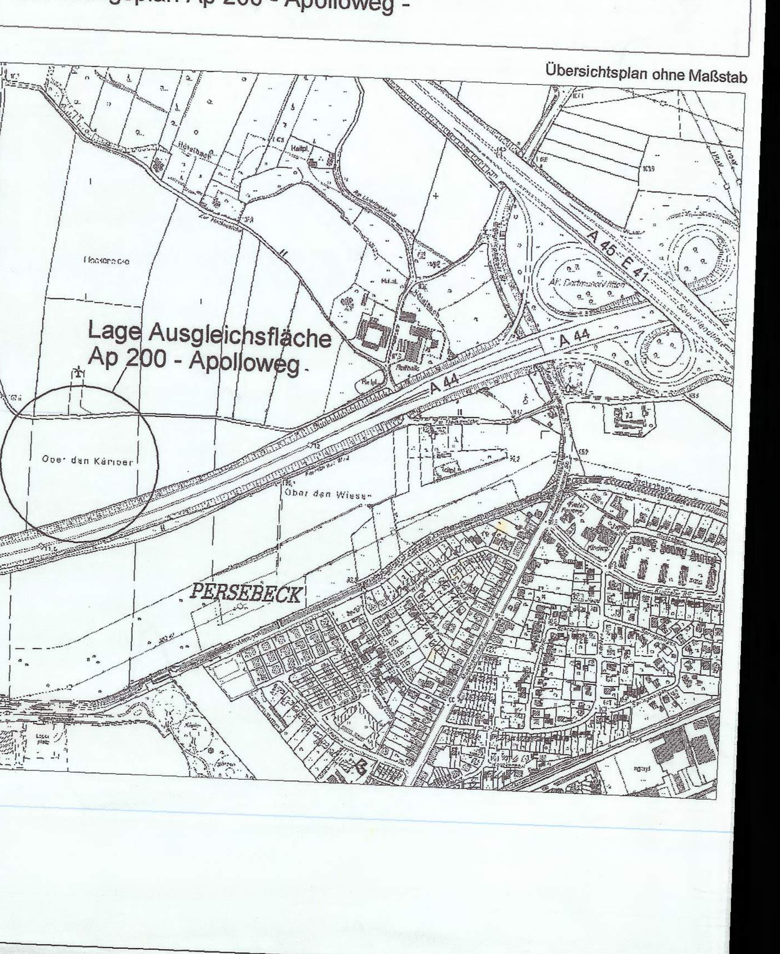
Gemarkung Persebeck, Flur 1, Flurstück 311, teilweise



Legende: (PlanzV 90) — Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Überschuss aus der Ausgleichsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 200 - Apolloweg -

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bebauungsplan Hom 278
- ehemaliges Heilpädagogisches Heim Zillestraße-,
zugl. teilw. Änderung des Bebauungsplanes Hom 106

	Maßstab	Blatt	Abteilung
⊕	1: 500	1	61/4

in einem Blatt

Zum Bebauungsplan gehören die Begründung vom 15.04.2008 und der Umweltbericht (Heller + Kalka, Herne) Dezember 2007

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Geohydrologische Untersuchung, Koster und Kremke, Kamen, 26.11.2003
- Bergbaulich-geotechnische Untersuchung Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke 01.10.2002
- Bergbaulich-geotechnische Erkundungsmaßnahmen, Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), Essen, 14.05.2003
- Solarenergetische Optimierung, Stadtplanungsamt, Dortmund, April 2007
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Umweltamt, Abt. 60/1-3, November 2005
- Entwässerungskonzept, Tiefbauamt, Abt. 66 / 3-1-4, Oktober 2005
- Geräuschimmissionsgutachten, TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, Essen, 16.05.2006
- Geräuschimmissionsuntersuchung Sportanlage -Am Hombruchsfeld-, ITAB, Dortmund, 10.04.2008

Übersichtsplan M = 1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

1. Ausfertigung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt