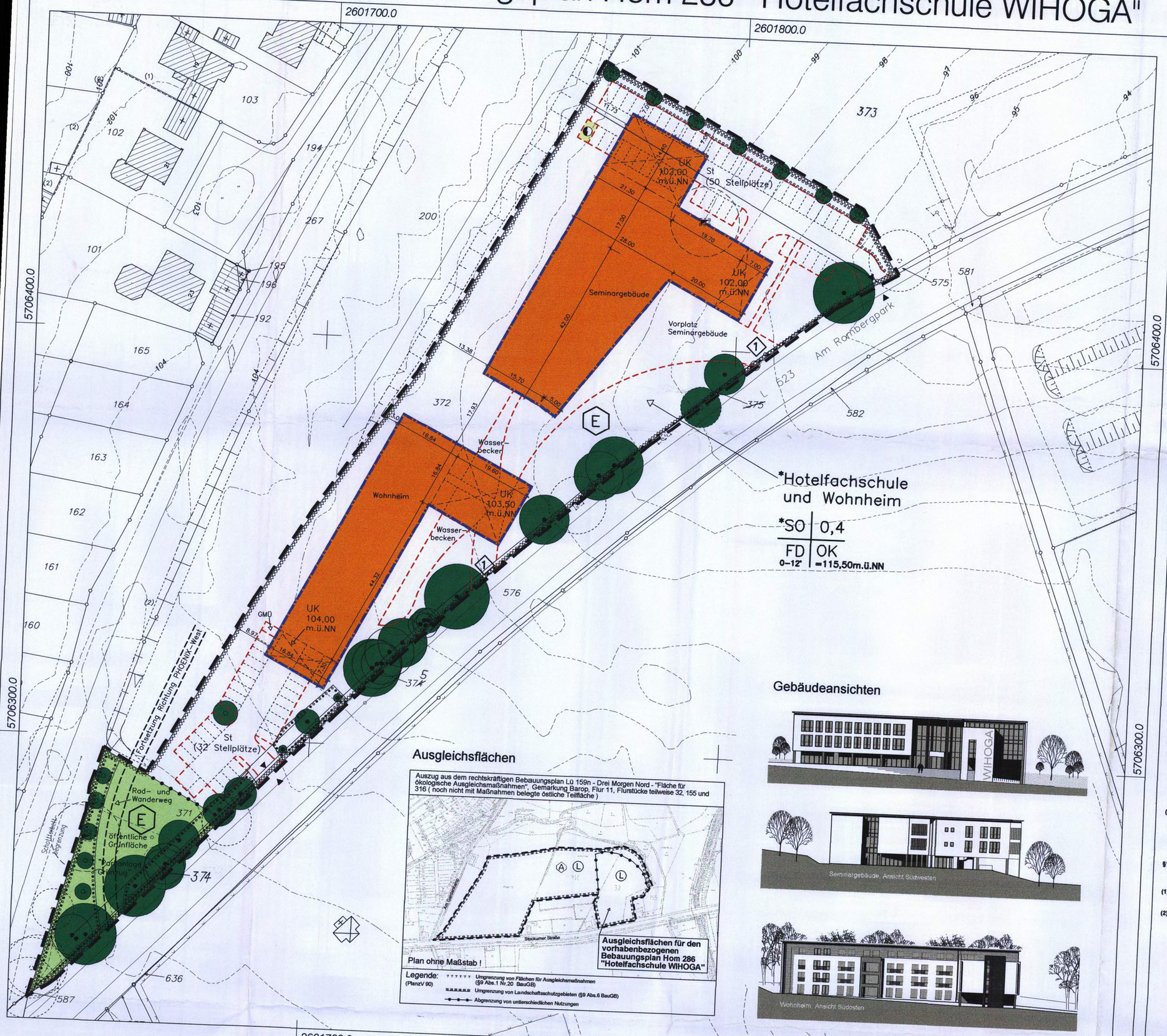
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 286 "Hotelfachschule WIHOGA"



Gebäudeansichten

Ausgleichsflächen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 159n - Drei Morgen Nord - "Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen", Gemarkung Barop, Flur 11, Flurstücke teilweise 32, 155 und 316 (noch nicht mit Maßnahmen belegte östliche Teilfläche)

Plan ohne Maßstab !

Ausgleichsflächen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 286 "Hotelfachschule WIHOGA"

Legende: (PlanzV 90)
- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten (§9 Abs.6 BauGB)
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen

Textliche Festsetzungen

§1 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §18 Abs.1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf höchstens 115,50 M.ü.NN betragen. Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte) dürfen bis zu 2m über diese Höhe hinausragen.

§2 überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23 Abs.5 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch notwendige bauliche Maßnahmen zur Sicherung der Rettungswege (Feuertreppen) überschritten werden.

§3 Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit §14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen sind die im Plan dargestellten Nebenanlagen "Wasserbecken" mit einem Volumen von bis zu 100m³, der Vorplatz am Seminargebäude, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzanlagen und Fusswege zur Erschließung des Gebietes sowie der Sammelplatz für Gemeinschafts-Müllbehälter am Wohnheim. Für die Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität ist ein Trafo am festgesetzten Standort ebenfalls zulässig.

§4 Garagen und Carports
(§9 Abs.1 Nr.22 BauGB in Verbindung mit §12 Abs.6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist im Plangebiet nicht zulässig.

§5 Höhenlage
(§9 Abs.3 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird die vorhandene Geländeoberkante als Höhenlage definiert. Die vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbständige Abgrabungen noch durch nichtselbständige Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert werden. Ausnahmsweise sind Abgrabungen zum Anpassen des Geländeniveaus an OK Fussboden EG, zur Anpassung des Geländeniveaus an den Ausgang von Rettungswegen im UG des Seminargebäudes bis zu einer Tiefe von 3,50m, zur Anpassung des Geländeniveaus an den Ausgang und die Anfahrtsmöglichkeiten im UG des Seminargebäudes bis zu einer Tiefe von 2,00m sowie im Bereich der Stellplatzanlagen bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig.

§6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m.. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000)

Für die Bebauung werden folgende Gestaltungsmerkmale festgesetzt:

Geschlossene Fassadenflächen an den Gebäuden sind in hellen Farbtönen ähnlich RAL 1013-1015 oder 9001-9003 auszuführen. Flächige Fassadengliederungen wie Sockel- und Attikageschosse, Wandscheiben oder -vorlagen etc. *dürfen ausnahmsweise in grauen Farbtönen ähnlich RAL7042 bis RAL7044 ausgeführt werden. Untergeordnete* Fassadenelemente wie Stützen, Verkleidungen an der Traufe oder Fluchttreppen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§7 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

(1) An den mit Ziffer (1) gekennzeichneten Stellen ist ausnahmsweise die Zufahrt von der Strasse für Rettungskräfte, besondere Anlieferungen etc. möglich. Der Zufahrtsweg ist mit herausnehmbaren Pollern abzusperren.

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

Für das Plangebiet gilt, dass bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Gebäude aufgrund der Lärmbelastung durch die Strassen und Schienenwege bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lämminderung zu treffen sind. 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 Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen, *Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.*

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl NW S1448) 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.

§9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9, Abs.1, Nr. 20 BauGB und §9, Abs.4 BauGB in Verbindung mit §51a Landeswassergesetz)

(1) *Reduzierung des Versiegelungsgrades*

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20mm), wassergebundene Decke) zu befestigen.

(2) Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen ist durch herzustellende Mulden und Rigolen, entsprechend des Entwässerungskonzeptes, zur Versickerung auf dem Grundstück zu bringen. Die Rigolen sind außerhalb der Kronentraufbereiche anzulegen.

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, daß das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

(3) Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Flurstücken 32, 155 und 316 (teilweise), Flur 11, Gemarkung Barop (siehe eingefügtes Fenster). Die Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die konkreten Bestimmungen zur Ausgestaltung der Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

§10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§9, Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Die im Rechtsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Zur Eingrünung der Stellplätze sowie zur Abschirmung des Rad- und Wanderweges zur Bahntrasse ist ein Gehölzstreifen, entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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 Liegenschafts- Katasters Stand 4/96 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Grenzpunkte bebaubarer und E-Anteil der Flurstücke nummern u. die katasteramtlichen Flurstücke 372 und 373 Vermessungsamt

Dortmund, den 15.10.2007
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15.07.2004 nach §12 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III / FNA 213-1) beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Hom 286 -Hotelfachschule WIHOGA- einzuleiten und die Bürgerinnen und Bürger gemäß §3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung hat nach §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.09.2004 bis 20.09.2004 stattgefunden.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15.6.05 nach §12 in Verbindung mit §3 Abs.2 und § 244 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2314 / BGBl. III / FNA 293-1) beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung nach §12 in Verbindung mit §3 Abs.2 und §244 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2134 / BGBl. III / FNA 293-1) auf die Dauer eines Monats vom 4.7.05 bis 4.8.05 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 31.8.06 nach §10 Abs.1 i.V.m. §244 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S2134 / BGBl. III / FNA 293-1) und 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOM 286 -Hotelfachschule WIHOGA- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §12 in Verbindung mit §10 Abs.3 und §244 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2134 / BGBl. III / FNA 293-1) in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 38 vom 22.9.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOM 286 -Hotelfachschule WIHOGA- in Kraft getreten.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 28.08.1999 (GV NRW S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 286 -Hotelfachschule WIHOGA- mit dem Beschluss des Rates vom 31.8.06 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F. vom 27.08.1997 UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I. D. F. VOM 23.01.1990 (BGBL. I, S.132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §11 BauNVO)

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotelfachschule und Wohnheim"

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16-§19 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

OK — max. Höhe baulicher Anlagen ü.NN

UK 102,00m.ü.NN — Überbauung ab einer Höhe von z.B. 102,00m ü.NN zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §23 BauNVO)

Baugrenze

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und b) BauGB)

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

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

öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: *Elektrizität* (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB i.V.m. §14, Abs.2 BauNVO)

GMÜ — Stellfläche für Gemeinschaftsmüllbehälter (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (*§9 Abs.1 Nr. 4,11 und Abs.6 BauGB*)

1 — textliche Festsetzung

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

Ein- / Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen

Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 u. Abs.4 der BauO NW i.d. Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S.256))

FD — Flachdach

0–12° — Dachneigung

Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

sonstige Darstellungen werden gestrichelt

Bergbauschacht, stillgelegt und verfüllt, mit Schutzbereich

Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

HINWEISE FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 231/50-26730) und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/9375-0, FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

(2) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Ausführungsgrundsätze für die grünplanerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen
Soweit in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen zur Grüngestaltung und zugunsten von Ausgleich und Ersatz die Ausführungen des Umweltberichtes und die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

(4) 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.

(5) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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 der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(6) Altlasten
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß §29 Abs.4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.88 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250ff) - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.02.95 (SGV NW 74) - in Verbindung mit §2 Abs.2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

(7) Bergbau
Im Plangebiet war damit zu rechnen, daß oberflächennah in der Vergangenheit ungeregelter Steinkohleabbau stattgefunden hat. Bodenerkundungen im Herbst 2004 haben diese Vermutung bestätigt. Die dabei vorgefundenen Hohlräume sowie ein Luftschacht wurden so verfüllt, daß von einer ausreichenden Standsicherheit der *Tagesoberfläche ausgegangen werden kann. Sollten bei den Aushubarbeiten weitere Hohlräume gefunden werden,* so ist unverzüglich ein Bodengutachter hinzuzuziehen.

M.:1:500

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 286 - Hotelfachschule WIHOGA -

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 08.05.2006

Blatt 1 von 1

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten und Berichte:
- Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Davids, Terfrüchte & Partner, Oktober 2005)
- Schalltechnisches Gutachten (Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, 11.04.2005 und Erweiterung des Gutachtens vom 07.10.2005)
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser (Landschaftsarchitekten Davids, Terfrüchte & Partner, März 2005)
- Bericht zu bergbaulich-geotechnischen Erkundungen und Flözverfüllmaßnahmen (Ingenieurbüro Düffel, März 2005)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzung