# TEXTTEIL

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 3 BauNVO sowie §§ 16 bis 23 BauNVO)

#### 1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

#### 1.2 Ausschlüsse von Ausnahmen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

#### 1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

1.3.1
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit >St< und > Na< gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.3.2
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, solange sie genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 BauO NRW sind.

### 2. Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit >St< und >Ga< gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit nachstehender Signatur G-F-L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### 4. Ver- und Entsorgung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

#### 4.1 Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 44 LWG NRW)

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser vor Ort nicht zu. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß den Anforderungen des § 44 LWG (Landeswassergesetz) NRW i.V.m. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) durch eine unter der öffentlichen Verkehrsfläche eingebaute Rückhalteeinrichtung mit zwischengeschalteter Drosselung auszuführen. Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen darf dem Reinwasserkanal nur vorgeklärt zugeführt werden.

### 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

#### 5.1 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß (R'w,res) gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

**Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches R'w,res von Außenbauteilen**

| Lärmpegel-Bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Raumart | |
|---|---|---|---|
| | dB (A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. | Büroräume[1] u. ä. |
| | | erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB | |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |

1 An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Plangebiet sind Schlafräume von Wohnungen zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

* Quelle: DIN 4109 ; „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", November 1989 des Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin

### 6. Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 6.1 Gestaltung von Stellplätzen und Zuwegungen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Fugenpflaster) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

#### 6.2 Garagen und Nebenanlagen

Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.
Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. sind zu beachten.

## B. Hinweise

### 1. Kampfmittel
Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln absuchen zu lassen.
Zur Koordinierung dieser Sucharbeiten sowie ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung den Fertigstellungstermin der Baugrube etwa 3 bis 4 Arbeitstage vorher unter der Rufnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 mitzuteilen.
Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erfolgen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 02331-69273887 zu kontaktieren.
Werden bei der Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Ruhnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 zu verständigen.
Die Hinweise sind unbedingt zu beachten, weil nur mit einer Sondierung nach Kampfmitteln eine wahrscheinliche Kampfmittelfreiheit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten ist.

### 2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstell Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG- NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### 3. Ver- und Entsorgung
Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

### 4. Bäume
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne" -Baumschutzsatzung- in der zuletzt gültigen Fassung.
Gemäß § 14 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Verkehrungen i.V.m. der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baupflege vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerungen von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straße, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.
Darüber hinaus dürfen im Bereich der Wurzelbereiche der geschützten Bäume keine Bodenauffüllungen vorgenommen werden. Der Hinweis gilt auch für Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen und deren Wurzel- und Kronenbereiche in das Plangebiet hineinragen.

### 5. Artenschutz
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Dies dient u. a. dem Schutz der Nist-, Aufzuchts- und Nahrungsstätten wild lebender Tiere (allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Darüber hinaus gelten ganzjährig weitergehende Verbote für besonders geschützte Tierarten (besonderer Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz).
Zum Zeitpunkt der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (28.04.2017) lagen keine Hinweise vor, die einen artenschutzrechtlichen Konflikt erwarten lassen.
Sollten sich bei Realisierung der Bauleitplanung neuere Erkenntnisse über das Vorkommen von nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter Tierarten ergeben, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.

### 6. Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten
Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Antrag auf Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Herne, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

### 7. Grundwasserschutz
7.1
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.
Die Baurbeiten sind dann bis zur Entscheidung der Unteren Wasserbehörde einzustellen.

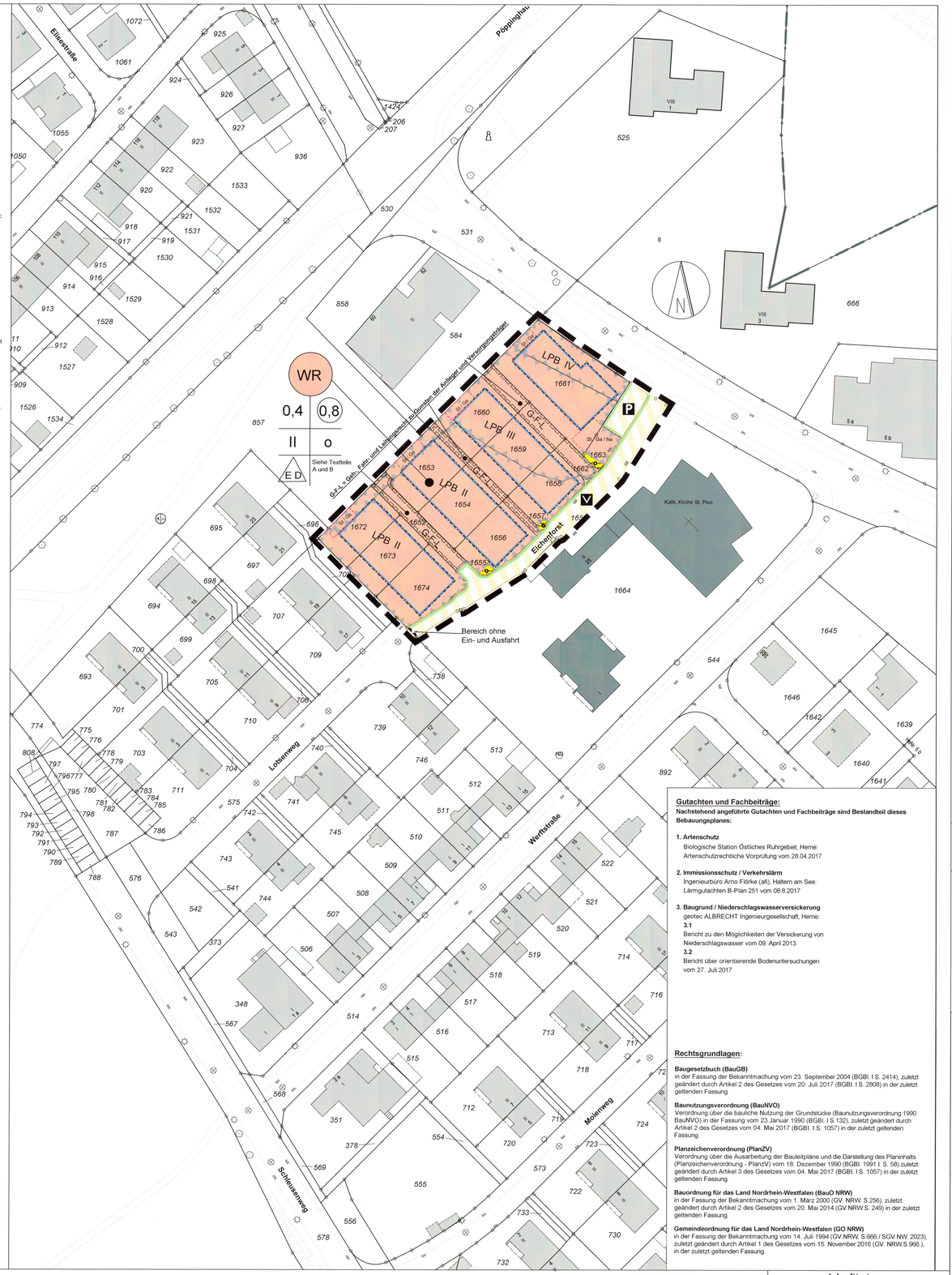
7.2
Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

7.3
Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 8. Niederschlagswasser
Die Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) des Dachflächenwassers in konventionellen Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die Niederschlagswasserkanalisation verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist der Stadt Herne, Fachbereich Gesundheit anzuzeigen.

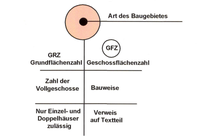
### 9. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große" sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Her-Fried". Eigentümer des Bergwerkfeldes „Friedrich der Große" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaber der Bewilligung „Her-Fried" ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

### 10. Einsicht von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen, Technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der allgemeinen Servicezeiten bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, Technisches Rathaus, Langekampstraße 36, 44652 Herne) eingesehen werden.




## Zeichnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 und Abs. 7 BauGB)

**Füllschema der Nutzungsschablone**




**1. Art der baulichen Nutzung- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

WR — Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Geschossflächenzahl - (GFZ)-
- z.B. 0,8 als Höchstmaß

Grundflächenzahl - (GRZ)-
- z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse
- z. B. II als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o = offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO

E,D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung s. Einschrieb

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

P Öffentliche Parkfläche — V Verkehrsberuhigter Bereich

**5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)**

Abfall

**6. Sonstige Planzeichen**

LPB — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

St / Ga / Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung s. Einschrieb

St = Stellplätze Ga = Garagen Na = Nebenanlagen

G-F-L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Begünstigte s. Einschrieb

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

**Gutachten und Fachbeiträge:**
**Nachstehend angeführte Gutachten und Fachbeiträge sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes:**

**1. Artenschutz**
Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Herne:
Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 28.04.2017

**2. Immissionsschutz / Verkehrslärm**
Ingenieurbüro Arno Flörke (afi), Haltern am See:
Lärmgutachten B-Plan 251 vom 08.8.2017

**3. Baugrund / Niederschlagswasserversickerung**
geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft, Herne:
**3.1**
Bericht zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser vom 09. April 2013
**3.2**
Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen vom 27. Juli 2017

**Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in der zuletzt geltenden Fassung.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S. 249) in der zuletzt geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S.666 / SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW.S.966.), in der zuletzt geltenden Fassung.

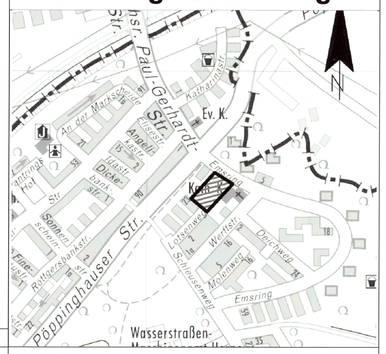
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

**Maßstab 1:500**

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

# Bebauungsplan Nr. 251 Emsring / Lotsenweg




Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Horsthausen
Flur 3
Maßstab 1:500

### Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Herne, den 06.09.2018
(Siegel)
Städt. Vermessungsdirektor

### Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Herne, den 06.09.2018

| Fachbereich Umwelt und Stadtplanung | Fachbereich Vermessung und Kataster | Der Oberbürgermeister i.V. |
|---|---|---|
| Ltd. Städt. Baudirektor | Städt. Vermessungsdirektor | Stadtrat |

### Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2017 aufgefordert, sich bis zum 09.06.2017 zu äußern.

Herne, den 07.09.2018
Der Oberbürgermeister

### Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 02.09.2015 durchgeführt worden.

(Siegel)
Herne, den 07.09.2018
Der Oberbürgermeister
i.A.
Städt. Verwaltungsdirektor

### Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2017 aufgefordert, sich bis zum 15.01.2018 zu äußern.

Herne, den 07.09.2018
Der Oberbürgermeister

### Der Haupt- und Personalausschuss hat am 07.11.2017 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(Siegel)
Herne, den 07.09.2018
Der Oberbürgermeister

### Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.2017 bis einschließlich 15.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Herne, den 04.05.2018
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

### Der Rat der Stadt hat am 10.07.2018 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herne, den 07.09.2018
Der Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 04.06.2021
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel)
Herne, den 13.06.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor