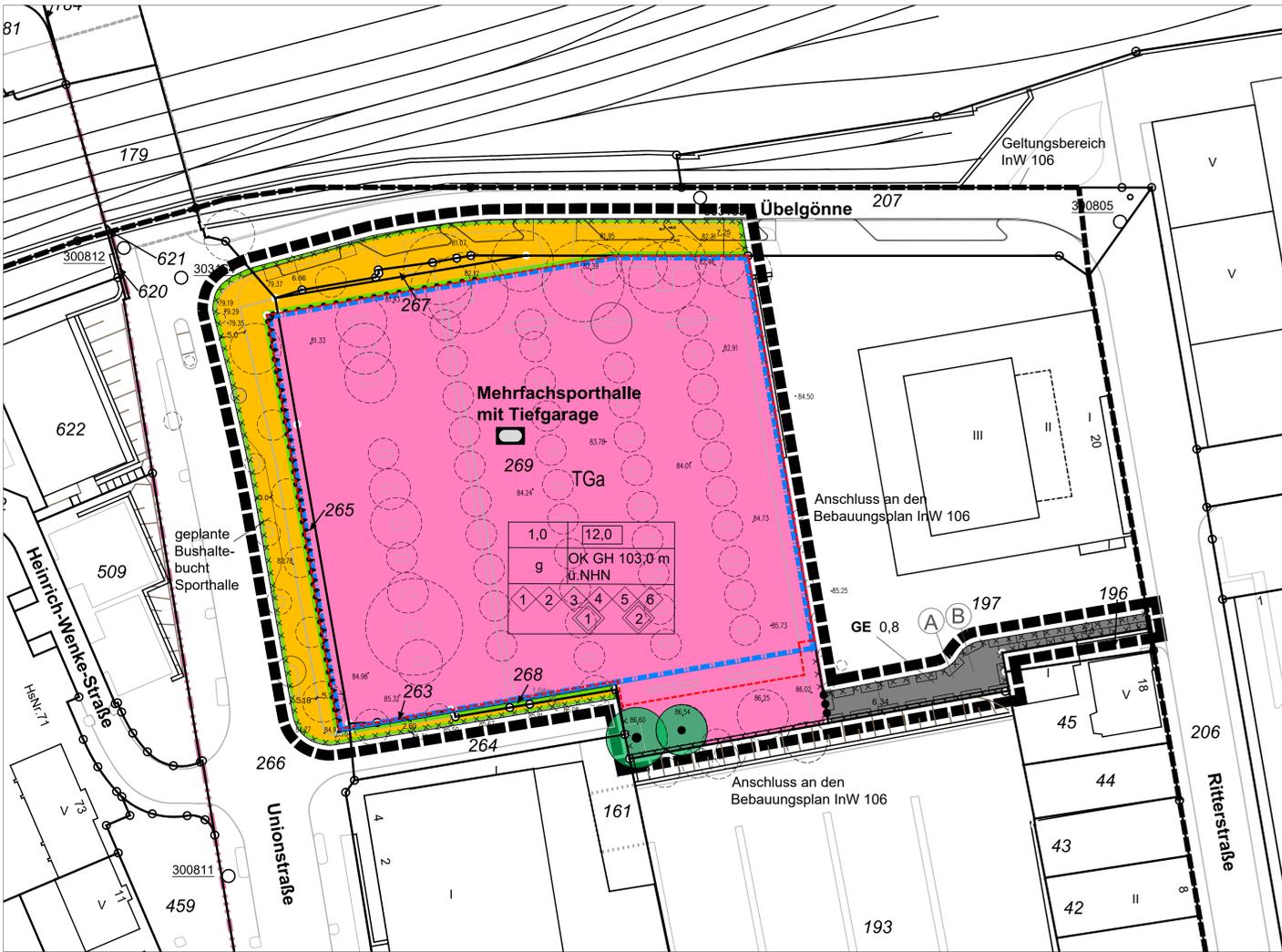


Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne -

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplanes InW 106

Entwurf



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

- § 1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - ◊ In der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Mehrfachsporthalle mit einer Tiefgarage zulässig, deren Stellplätze sowohl der Sporthalle wie auch Gemeinbedarfseinrichtungen für kulturelle Zwecke dienen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 89 BauO NRW)
 - ◊ Die in der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Gebäudehöhe (OKGH) darf durch technische Dachaufbauten (Oberlichter, Haustechnikdecken, Fahrstuhltechnik) sowie Solaranlagen überschritten werden, wenn die Aufbauten und Anlagen von der jeweils nächsten Gebäudeabschlusswand mindestens um das Maß ihrer Höhe, gemessen ab der Dachoberkante, zurückspringen.
- § 3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 BauGB, i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 89 BauO NRW)
 - ◊ In der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen und Stellplätze nur in Form einer Tiefgarage zulässig. Carports sind unzulässig. Andere bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 4 Ausweisung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 89 BauO NRW)
 - ◊ Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- § 5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ◊ Der Stadt Dortmund wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichnete Fläche (Gehwegverbindung) mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- § 6 Der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- § 7 Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)
 - ◊ In der mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrsbelastung der Unionstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkerkennungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungsspiegel
1. Schlafräume, nachts	30 dB (A)
1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2. Wohnräume, tags	35 dB (A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	40 dB (A)
3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, 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)

Sobald diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzwände mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesezte Glasler, Außenläden, Dachflächen, Wände etc., entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweismessung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

(2) Zur Vermeidung von Immissionskonflikten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung durch Gewerbetriebe sind gewerblich betriebene Stellplätze (z.B. Parkraumbewirtschaftung) als Tiefgarage auszuführen. Öffnungsflächen von Tiefgaragen sind in der mit der Signatur 1.1 gekennzeichneten westlichen Gebäudeseite nicht zulässig. Zudem ist u.a. zur Vermeidung von Lärmkonflikten an der nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der Unionstraße sowie dem westlichen Teil der Übelgönne ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ausnahmen von dem Ausschluss von den Öffnungsflächen von Tiefgaragen sind zulässig, wenn im Baugesetzbuch oder in fachtechnischen nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch andere Maßnahmen eingehalten werden oder keine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage erfolgt.

(3) Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung durch Gewerbetriebe Fenster der Mehrfachsporthalle in der mit der Signatur 1.1 gekennzeichneten westlichen Gebäudeseite mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_{w,2} \geq 32$ dB auszuführen. Darüber hinaus sind die Umfassungsbauteile einer zu errichtenden Sporthalle mit einem mittleren Schalldämmmaß von $R_{w,mit} \geq 45$ dB auszuführen.

(4) In der mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Maßnahmen zur Begrünung und Minderung von Flächenversiegelungen umzusetzen:

(1) **Stellplatzbegrünung**
Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt wird. Innerhalb der Stellplatzanlage sind großkronige, standortgerechte Laubbäume als Höchststamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 9 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² Substrat gemäß den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FL) herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsatz von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

(2) **Stellplatzoberflächengestaltung**
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengitterstein mit offentragiger Pflasterung (Fußgängerbreite mindestens 20 mm), Schotterrasen) zu befestigen.

(3) **Begrünung von Tiefgaragen**
Die nicht durch aufstehende Gebäude, Stellplätze, Zufahrts- oder Wege- und Platzflächen sowie notwendige technische Einrichtungen und Aufbauten bebauten Deckenflächen von Tiefgaragen sind vollständig grünbelassen anzulegen und zu begrünen. Hierzu ist auf den entsprechenden Flächen der Tiefgaragedecke ein Bodenaufbau mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) **Dachbegrünung**
Die fachgerechten Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratschicht vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbaltpflanz bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Wegelampen) sind ohne flächenmäßige Einschränkung zulässig und von einer Begrünungspflicht ausgenommen.

(5) **Fassadenbegrünung**
Das Gebäude ist mindestens an zwei Fassadenseiten mit einem Mindestflächenanteil von 25 % zu begrünen. Dies kann wand- oder bodengedungen erfolgen oder als eine Kombination aus beidem. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch Dachüberstand übertragene Pflanzflächen bedürfen einer automatischen Bewässerung. Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung sind nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.

(6) **Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 LWNV NRW, § 31 Abs. 1 BauGB)
◊ In der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert bzw. mit einer Abflussverzögerung in die Kanalisation einzuleiten. Die Dächer sind als Retentionsflächen, Regenwasserbehälter mit Drossel- oder Mauerwerk-System etc. auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn technische, konstruktive Anforderungen des Sporthallenbaus entgegenstehen.

(7) **Sonstige Satzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**
Abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund gilt: Bei Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Mobilitätskonzepts mit den dort festgehaltenen entsprechenden Maßnahmen wird eine Minderung der notwendigen Stellplätze um bis zu festgesetzt. Sonstige Minderungsentscheidungen nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung sind nicht anwendbar.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs
Archäologische Sondierung
◊ Die mit der Ziffer 7 gekennzeichnete Fläche für den Gemeinbedarf ist eine archäologische Verdachtsfläche. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens vorgeschichtliche Bodendenkmäler aufgefunden werden, die laut Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sach- und fachgerecht zu dokumentieren sind. Um diese Kulturdenkmale vor der Zerstörung durch die Bebauung zu schützen bzw. zu dokumentieren und dann zu bergehen, muss die beplante Fläche archäologisch betretet werden. Die Kosten einer derartigen archäologischen Ausgrabung sind laut § 23 DSchG NRW vom Verursacher, d.h. Bauherren, zu tragen. Dabei ist von der Tiefe und Art der Bodengrennze bzw. Baugrunderkundung abhängig, ob die archäologische "Betreuung" bereits bauvorbereitend erfolgen muss oder erst baubegleitend durchgeführt werden kann. Daher ist die frühzeitige und vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalsbehörde vor der Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich.

Baumenschutz
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.

Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinie für die

Tiefgaragenzufahrt
◊ In der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Vermeidung von Rückstau auf den öffentlichen Straßenraum bei Errichtung einer Tiefgarage eine Aufstellfläche vor der Zufahrt bzw. vor der Tor-/Schrankenanlage von ca. 48 Metern als Rückstaufläche erforderlich.

Hinweise für den gesamten Planbereich
Bodenbelastungen / Altlasten
Das vollständig mit der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Flangebiet ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte und Ablagerungen als ehemalige industrielle Fläche gekennzeichnet und weist Bodenbelastungen auf. Eine Untergrunduntersuchung (BG) Baugrunderkundung 2017 und 2018) schlossen bis zu rund 4 m mächtige anthropogene Auflagen auf, bei denen es sich in der Regel um schluffige bis kiesige Böden mit Bauschutttrümmern und Schlacken handelt. Chemische Untersuchungen an Bodenschichten zeigten Schadstoffbelastungen dieser Auflagen im Bereich der damals zugrunde zu legenden Zuordnungsklassen 2.1 bis 2.2 (Dortmunder Einbauwerte). Ausschlaggebende Schadstoffe sind überwiegend Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Aus den Untergrundverhältnissen resultieren Erfordernisse in bodenschutzrechtlicher Sicht und Vorsorgehinicht, deren konkreter Umfang im Zuge baugrunderrechtlicher Antragsverfahren als Nebenaufgabe formuliert wird. Erdarbeiten müssen geotechnisch fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Bodenaushub ist sachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bodenumlagerungen sind nur auf Basis eines für verbindlich erklärten Sanierungsplanes gemäß § 13 BBodSchG möglich.

In der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Maßnahmen zur Begrünung und Minderung von Flächenversiegelungen umzusetzen:

(1) **Stellplatzbegrünung**
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengitterstein mit offentragiger Pflasterung (Fußgängerbreite mindestens 20 mm), Schotterrasen) zu befestigen.

(2) **Begrünung von Tiefgaragen**
Die nicht durch aufstehende Gebäude, Stellplätze, Zufahrts- oder Wege- und Platzflächen sowie notwendige technische Einrichtungen und Aufbauten bebauten Deckenflächen von Tiefgaragen sind vollständig grünbelassen anzulegen und zu begrünen. Hierzu ist auf den entsprechenden Flächen der Tiefgaragedecke ein Bodenaufbau mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) **Dachbegrünung**
Die fachgerechten Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratschicht vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbaltpflanz bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Wegelampen) sind ohne flächenmäßige Einschränkung zulässig und von einer Begrünungspflicht ausgenommen.

(4) **Fassadenbegrünung**
Das Gebäude ist mindestens an zwei Fassadenseiten mit einem Mindestflächenanteil von 25 % zu begrünen. Dies kann wand- oder bodengedungen erfolgen oder als eine Kombination aus beidem. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch Dachüberstand übertragene Pflanzflächen bedürfen einer automatischen Bewässerung. Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung sind nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.

(5) **Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 LWNV NRW, § 31 Abs. 1 BauGB)
◊ In der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert bzw. mit einer Abflussverzögerung in die Kanalisation einzuleiten. Die Dächer sind als Retentionsflächen, Regenwasserbehälter mit Drossel- oder Mauerwerk-System etc. auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn technische, konstruktive Anforderungen des Sporthallenbaus entgegenstehen.

(6) **Sonstige Satzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**
Abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund gilt: Bei Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Mobilitätskonzepts mit den dort festgehaltenen entsprechenden Maßnahmen wird eine Minderung der notwendigen Stellplätze um bis zu festgesetzt. Sonstige Minderungsentscheidungen nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung sind nicht anwendbar.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs
Archäologische Sondierung
◊ Die mit der Ziffer 7 gekennzeichnete Fläche für den Gemeinbedarf ist eine archäologische Verdachtsfläche. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens vorgeschichtliche Bodendenkmäler aufgefunden werden, die laut Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sach- und fachgerecht zu dokumentieren sind. Um diese Kulturdenkmale vor der Zerstörung durch die Bebauung zu schützen bzw. zu dokumentieren und dann zu bergehen, muss die beplante Fläche archäologisch betretet werden. Die Kosten einer derartigen archäologischen Ausgrabung sind laut § 23 DSchG NRW vom Verursacher, d.h. Bauherren, zu tragen. Dabei ist von der Tiefe und Art der Bodengrennze bzw. Baugrunderkundung abhängig, ob die archäologische "Betreuung" bereits bauvorbereitend erfolgen muss oder erst baubegleitend durchgeführt werden kann. Daher ist die frühzeitige und vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalsbehörde vor der Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich.

Baumenschutz
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.

Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln 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 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Des Weiteren wird auf die FLL-Richtlinie zur Fassadenbegrünung (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“, www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL- Fassadenbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Fassadenbegrünung einzuhalten.

Artschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt werden, dass besondere oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. In diesem Fall sind durch einen Gutachter Maßnahmen zu entwickeln, die das Aussterben von Vorkrebsarten nach § 44 BNatSchG vermeiden. Des weiteren sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Vorentscheidung zu berücksichtigen, wie z.B. eine Bauzeitregelung und die Minimierung des Baulärmes. Notwendige Gehölzrentzen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom ersten März bis zum 30. September nicht gestattet. Vor der Fällung ist eine fachkundige Kontrolle der Bäume auf das etwaige Vorhandensein starker Baumhöhlen (Fledermause im Winterquartier) oder von Horsten (von Greifvögeln) durchzuführen. Die Dokumentation ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Fällarbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Flächenwirksame Künstliche Beleuchtung
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Fluchtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem anerkannten Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachbargrundstücken verhalten und energiesparend sind. Zum Beispiel Naturlumineszenz- oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin (vgl. MKULNV, 2014). Blendarmes Licht mit einer Farbtemperatur bis 2.200 Kelvin und die Verwendung so genannter "Full-Cut-Off-Leuchten" werden empfohlen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag
Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vogel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Zur Vermeidung von potenziellen Vogekollisionen sind bei der Neuanlage von Gebäuden und baulichen Anlagen großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden oder vorsorglich Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Größere durchsichtige oder spiegelflächen sollen in kleinere Elemente unterteilt oder durch halbtrensparete Materialien ersetzt werden. Verbleibende größere transparente/reflektierende Flächen sollen für Vogel sichtbar gestaltet werden und mit gestrichelten oder gestrichelten hoch wirksamen Markierungen über die gesamte Glasfläche zu versehen. Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximaler Kontrast sind (siehe Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022):

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90-er-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90-er-Raster

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

Beseitigung des Niederschlagswassers
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des baugrunderrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben unter Hinzurechnung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand: 16.12.2022) zu prüfen, ob der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Die wesentlichen Vorschriften sind (siehe Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022):

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90-er-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90-er-Raster

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

Beseitigung des Niederschlagswassers
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des baugrunderrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben unter Hinzurechnung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand: 16.12.2022) zu prüfen, ob der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Die wesentlichen Vorschriften sind (siehe Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022):

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90-er-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90-er-Raster

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

Bodeninfrage und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz
Bei Bodeninfrage können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelmauer oder auch Veränderungen und / oder natürliche Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalsbehörde (E-Mail: denkmalsbehoerde@dortmund.de) und / oder dem Landesamt für Denkmalpflege Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie, Außenstelle Oelde (E-Mail: lw-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergehen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

DIN-Normen
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Gutachten und sonstige Anlagen

- BGI Baugrunderkundung, Arnsberg, Gutachten Neubau Sport/Turnhallen u. Parkpalette Unionstraße/Übelgönne in Dortmund, 11.05.2017
- BGI Baugrunderkundung, Arnsberg, Gutachten Neubau 4-fach Sporthalle für das Objekt Neubau 4-fach Sporthalle u. Parkpalette am Standort Übelgönne in Dortmund - ergänzende Untersuchung 2018, 30.08.2018
- BGI Baugrunderkundung, Arnsberg, Gutachten Neubau 4-fach Sporthalle mit eingeschossiger Tiefgarage Unterverkehr in Dortmund Unionstraße/Übelgönne, 09.09.2023
- LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Dusseldorf, Bebauungsplan InW 236 - Verkehrsuntersuchung, 21.08.2024
- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, Schallschlechte Untersuchung zur Aufstellung Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne in 44137 Dortmund, 12.12.2024
- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, Ergänzende Stellungnahme zur schallschlechten Untersuchung Bebauungsplan InW 236, 27.02.2025
- Lohmeyer GmbH, Bochum, Bebauungsplan InW 236 Übelgönne - Luftschadstoffgutachten, Oktober 2024

Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen nach § 1 Absatz 2 der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW/S. 696; SGV NRW/2023) diesen Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne - als Satzung beschlossen.

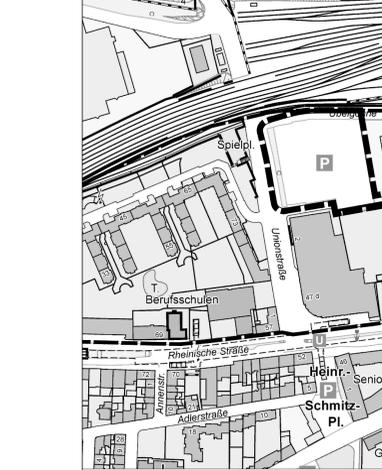
Hiernit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht, wonach die öffentliche Bekanntmachung von Bekanntmachungsverordnungen - BekanntmVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW/S. 516; SGV NRW/2023) besetzt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokuments der Satzung Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne - mit dem Beschluss des Rates vom Übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans InW 236 - Übelgönne - ist mit dem Beschluss des Rates vom Übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
	Blatt 1/1	1:500	61/4	26.03.2025

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 26.03.2025



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-2) UND DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 – BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (GV. NRW.S.421/SGV. NRW. 232)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)	Sonstige Festsetzungen
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Baugrenze (§ 23 BauNVO) geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	Textliche Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3, Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Umgrenzung von Flächen von Garagen und Stellplätze (TGa) Tiefgarage	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen +84,01 Geländehöhe (GOK) in m ü.NHN (Bestand) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes InW 106 Texthinweis Straßenbau Übelgönne zu erhaltender Straßenbaum
1,0 Grundflächenzahl (GRZ) 12,0 Baumassenzahl (BMZ)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Zweckbestimmung: Speziellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage	
OK GH Oberkante baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN			