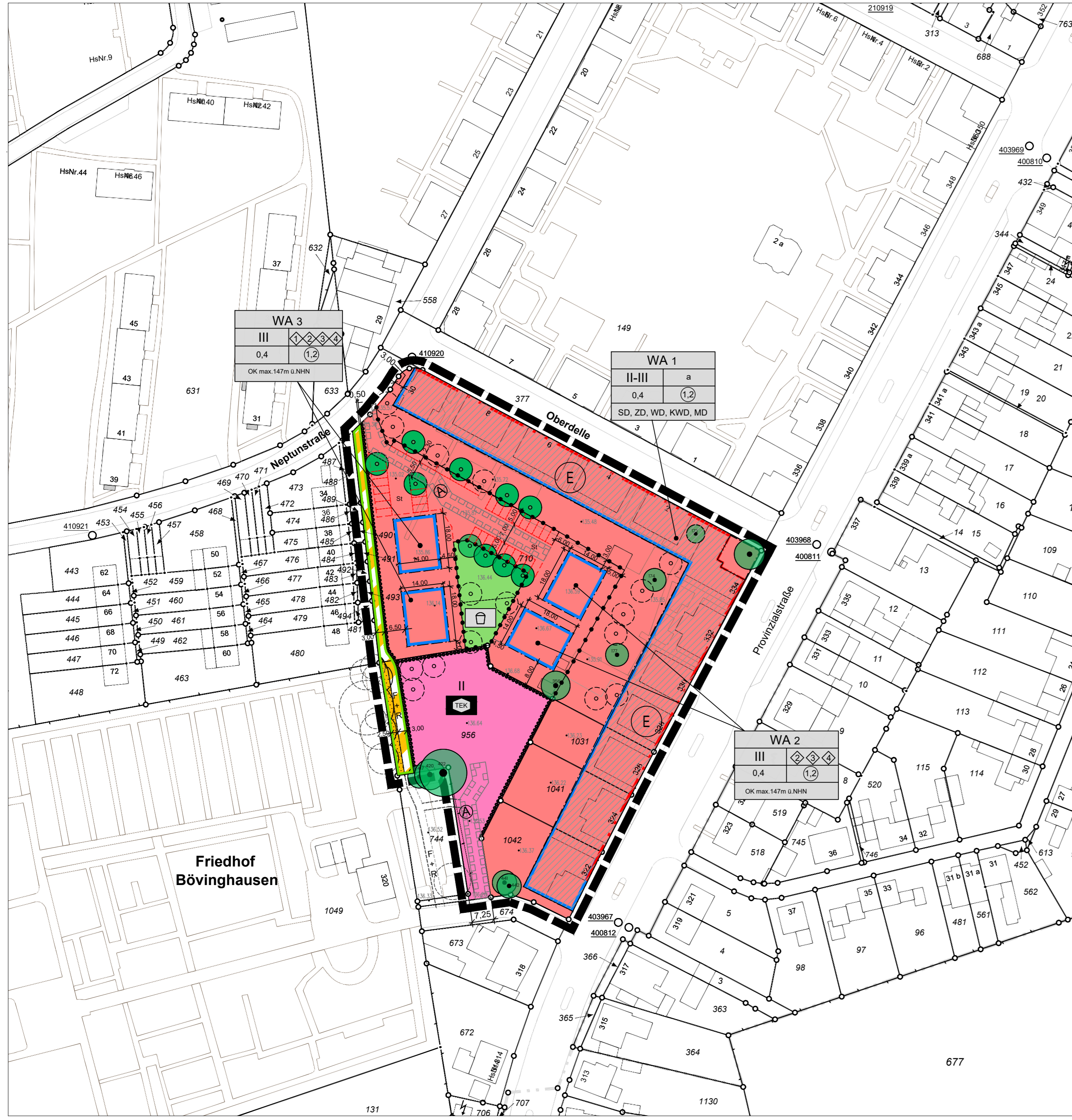


Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle -

Entwurf



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786/FNA 213-1-2) sowie sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Tageseinrichtung für Kinder	Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und § 9 BauGB) Erhaltungsgebote Baum zu pflanzender Baum	Sonstige Pflanzzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14 (3) BauNVO) Textliche Festsetzungen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze S Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Sonstige Darstellungen Vorschlag für Baumstandort/Ersatzbaum Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer Bestandsbaum außerhalb des Plangebiets Zuordnung nachrichtliche Darstellung ausserhalb des Bebauungsplans Bestandshöhe
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) III 0,4 1,2 a	Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 172 Abs. 1 BauGB) Erhaltungsbereich	
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Bauweise Baugrenze Baulinie abweichende Bauweise	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Grünflächen private Grünfläche Spielplatz	Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BAU NRW) (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 96 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 03.10.2000) Satteldach Zeltdach Krüppelwalmdach Mansarddach Walmdach	

Verfahrensmerkmale Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Plangebietverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1-4). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat am ... nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle - als Satzung beschlossen.	Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 16, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papierbasierten Dokuments der Satzung Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle - mit dem Beschluss des Rates vom ... übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmVO eingehalten worden sind.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ... ersichtlich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle - als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den	Dortmund, den	Dortmund, den	Dortmund, den
Leiter des Katasteramtes	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Bereichsleiter

Teil I - Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tanzstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

 Maximale Gebäudehöhe
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN).
 Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvolldachgeschoss).
 Als Oberkante (OK) bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Voll- oder Nichtvolldachgeschosses mit der äußeren Dachhaut am Hochpunkt des Daches.
 Als Oberkante (OK) bei Sattel-, Zelt-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächern gilt die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt.

 Geschossigkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, Nr. 3 und § 20 BauNVO)

 In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Gebiet muss das oberste Geschoss einen Abstand von min. 1,25 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zur westlichen Baugrenze einhalten.

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

 In dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Gebiet dürfen für Balkone, Wintergärten und Erschließungsanlagen wie bspw. Treppenhäuser und Aufzüge die Baugrenzen um maximal 2,5 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

 In dem mit „a“ gekennzeichneten Baufeldern ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

5. Erhaltung baulicher Anlagen
(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Der als **Erhaltungsbereich (E)** gekennzeichnete Bereich ist Erhaltungsbereich im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt unterliegen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

6. Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

 In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Gebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

 In den mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Müllbehälter und Fahrradstellanlagen sind davon ausgenommen.

8. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Die Dortmunder Netz GmbH hat das Recht, die mit dem **Symbol A** gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten eines unterirdischen Niederspannungskabels zu belasten. Die Versorgungsgrassen bzw. Belastungsfläche ist von jeglicher Überbauung und Bepflanzung (z. B. Bäume, Hecken, Zäune etc.) freizuhalten und muss jederzeit zugänglich sein.

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

 In dem Gebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrsbelastung für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur **Raumart Mitterlungspegel**
 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, tags
 1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten,
 Krankenhaus- und Kurgebieten 35 dB(A)
 2. in allen übrigen Gebieten 40 dB(A)
 3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags
 3.1 Unterrichts- und ruhbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken,
 Konferenz- und Vortragssäle, 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, vorgesetzte Glasierer, Außen Türen, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 (1987) zu verwenden.

 Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel vor den Fenstern dieser Räume nachts 50 dB(A) nicht überschreitet.

 Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung 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.

 Diese Anforderungen gelten insbesondere für die Gebäude Provinzialstraße 322 bis 334 sowie Oberdelle 1 bis 8 und Neptunstraße 28 und 30 an den Fassaden zur Oberdelle.

- 10. 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 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung
 Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugrenzenbereich.
 Flachdächer und Pultdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerstratzauftrag vorzusehen, die den Abflussbeiwert C höchstens 0,5 erzielt.
 Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfplanten bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
 Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Hecken
 In dem festgesetzten Pflanzgebiet östlich des festgesetzten Fuß- und Radweges sowie im Grenzbereich zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeindefläche sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00 m betragen. Es sind folgende standortgerechte Arten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet.
 Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig. Zur Sicherheit sind innenliegende nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Im Bereich der Abfahrt ist die Einschnürung in den öffentlichen Verkehrsraum zudem zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind sichtbehindernde Seiteneinfassungen, Einbauten und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m, sofern ab Geländehorizonte, auf beiden Seiten des Abfahrtes auszuschießen. Somit sind seitlich der Abfahrt Sichtdreiecke (3 m Schenkellänge, gemessen ab Hinterkante Gehweg) freizuhalten.

Stellplatzbegrünung
 Die als zu pflanzen festgesetzten Stellplätze sind als breitkronige Laubbäume als Hochstamm und einem Stammindestrumpf von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstellen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat gem. der Festsetzungen der FLF (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau u.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumfläche als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzarbeiten dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.
Baumarten: Es sind Bäume aus der Liste der „Dortmunder Zukunftsbäume“ zu verwenden.
 Erhalt von Bäumen
 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenraumbereich zsgl. eines Abstandes von 1,50 m zu diesem sind unzulässig.

11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

 Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

12. Nutzung von Solarenergie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad Solaranlagen zu installieren, deren Flächenausdehnung mindestens 40% der Bruttodachfläche entspricht. Maßgeblich für die Bruttodachfläche ist die Fläche über dem obersten Geschoss des jeweiligen Baukörpers.
 Bei allen anderen Dachformen sind die Solaranlagen zu installieren, deren Größe 30% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

Teil II - Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

13. Dachaufbauten
 Dachaufbauten auf Flachdächern (FD), Pultdächern (PD) und Zeltedächern (ZD) sind unzulässig. Dachaufbauten (z. B. Dachguben, Zwerchgiebel) und Dachschneppen sind bei allen anderen festgesetzten Dachformen zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dachschneppen die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet.
 Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

14. Müllbehälter
 Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter oder Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen; im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollständig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen.
 Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Fläche ist einzugrünen.

15. Solarenergie
 Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind im gesamten Plangebiet nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Bei Flachdächern müssen sie mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

Teil III - Hinweise

1. Bodendenkmäler
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals. Zwischen 1938 und 2001 wurden in der Umfeld des Plangebietes wiederholt Brandgräber und archaische Kleinfund aus der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit entdeckt, die auf die Existenz eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Grabfeldes hinweisen. Mit großräumigen rezenten Störungen im Boden ist nicht zu rechnen, daher ist davon auszugehen, dass sich auch im Plangebiet unter Flur Bodendenkmale erhalten haben. Es muss beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden ist, da bedingt durch die geplanten Erdgriffe die Bodenmineralausstattung beeinträchtigt bzw. zerstört wird. Aus diesem Grund sind jegliche Bodeneingriffe gem. §15(2) DSchG NRW erlaubnispflichtig.

2. Nicht bergbauliche bedingte Tagesöffnungen
 Gemäß bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie - vorliegender Unterlagen sind im und um den Bereich des Planvorhabens nicht bergbauliche bedingte Tagesöffnungen vorzusehen, bei denen es sich wahrscheinlich um Luftschuttstollen handelt. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind dies entsprechende Erkundungen durchzuführen.

3. Bodeneingriffe und Bodenaushub
 Die unverriegelten Flächen im gesamten Planungsbereich haben im oberen 1,0 m des Bodens den Vorsorgeverordnen der BBOdSchV (2021) oder der Materialklasse BM-0 nach ZBt BauStoffV zu entsprechen. Davon sind die obersten 0,3 m als kulturfähiger Oberbodenhorizont nachliegend. Nachweise über die chemische Eignung und den geforderten Aufbau sind der UBB vorzulegen.

 Alternativ zu einem Bodenaushub kann auf den unverriegelten Flächen auch Material aufgebracht werden. Es gelten hierbei die oben genannten Anforderungen an die chemische

- Eignung und den Aufbau. In diesem Fall sind der UBB ebenfalls Nachweise über die chemische Eignung und den geforderten Aufbau vorzulegen.
- Bodenaushub, der vor Ort wiederverwendet werden soll, ist gemäß ErsatzbaustoffV zu klassifizieren. Der Aushub darf nur vor Ort wiederverwendet werden, wenn er den oben genannten chemischen Kriterien entspricht. Nachweise über die chemische Eignung und den geforderten Aufbau sind der UBB vorzulegen.
- Für die Arbeiten ist eine zertifizierte Bodenkundliche Begleitung nach DIN 19369 gemäß § 4 Abs. 5 BBOdSchV rechtzeitig im Vorfeld zu beauftragen.
- Die UBB behält sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor, ergänzende Boden- und Untergrunduntersuchungen zu fordern. Je nach konkreter Planung können ggf. weitere bodenschutzrechtliche Auflagen ergehen.
- Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2006 in Verbindung mit § 4 und § 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Kampfmittel**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub allerdings auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamts der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.
 - Methangasaustritte**
 Nach der Arbeitskarte für potenzielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 2, sodass Methangasaustritte hinsichtlich Wahrscheinlichkeit sind. Bei der Vorhabenausführung sollte geprüft werden, ob bzw. welche technischen Schutzvorkehrungen vorzusehen sind.
 - Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB**
 Mutterboden im Sinne der DIN 18309, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorwiegend im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandockungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdrichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenverrückung zu vermeiden.
 - Niederschlagswasserbeseitigung**
 Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind insbesondere Maßnahmen mit Regenwasserabfuhr sowie die Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmekapazität des Bodens, wo möglich zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass das Schmutz- und Regenwasser min. bis zur Grundstücksgrenze getrennt abzulassen ist. Soweit möglich ist das Niederschlagswasser bis zum Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation oberflächlich zu führen.

 Sollten Keller geplant werden, so sind diese aus Gründen der Bodenbeschaffenheit mit einer Weiblen Wanne auszuführen.
 - Bauvorsorge Überflutungsschutz**
 Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugänge etc. sind über die Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Bodenrampen, Aufbauten, Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflussensensible Gelände-gestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

 Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

 Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauhöhe gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

 Jegliches Wasser, das auf dem Grundstück anfallt, ist für Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von mindestens 30 Jahren (T > 30 a) mit entsprechenden Maßnahmen zu bewirtschaften.

 Des Weiteren sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke (u.a. öffentlichen Raum) verhindern.
 - Artenschutz**
 Die durchgeführten Ermittlungen zur Verbreitung planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem Umfeld ergaben zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten wie Vogels, Amphibien und Fledermäuse. Eine erneute Überprüfung hat im Rahmen des Bauantrages zu erfolgen.

 Maßnahmen der Bauleitplanung hinsichtlich der Fällung oder Rodung von Gehölzen sowie der Entfernung der Gartenläden und Schuppen dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (Bauleitplanung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

 Vor Rodung von Höhenbäumen und Abriss von Gebäuden/Gartenhütten muss deren Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Das Ausschließen der Nutzung durch Fledermäuse ist durch eine ökologische Bauleitplanung zu gewährleisten.
 - 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. Der Ersatz ist möglichst innerhalb des Plangebiets sicherzustellen.
 - Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen**
 Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr (an-, Stamm- und Wurzelbereich) nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronenraute einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
 Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

 Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstückskanten sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarrechtsgesetzes NRW zu beachten.
 - Dachbegrünung und Solarmodule und Solarkollektoren**
 Um bei flach geneigten Dächern eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Solarmodule und Solarkollektoren innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb zu begrünen.
 - Begrünung der Grundstücke**
 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der baulichen Grundstücke sind gemäß § 8 BauO NRW wasser- und luftschonend zu bepflanzen und herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
 - Einsparkeil von DIN-Vorschriften**
 Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauplanungsamt eingesehen werde

Gutachten
 - Gutachten Wasser - Boden - Geomatik: Bodenkundliche Kartierung zum Bebauungsplan Lü 189 Oberdelle; Aachen, November 2018
 - Brillen Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lü 189 „Oberdelle“ in Dortmund; Bochum, Oktober 2018
 - Plan Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung & Geotechnik: Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle; Herne, August 2018
 - Plan Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung & Geotechnik: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und Umweltbelange - Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle; Herne, Juli 2019

Rechtsgrundlagen
BauGB
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)
BauNVO
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)
PlanZV
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)
BauO NRW
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV. NRW.232)
GO NRW
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)
Hauptstadt der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff vom 23.06.2017)

Bebauungsplan Lü 189 - Oberdelle -
 Maßstab: 1:1000
 Blatt: 1/1
 Abteilung: 61/4
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 189 - Oberdelle-
 Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 18.12.2025
 Übersichtsplan ohne Maßstab
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017