

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-06A „Hiddeser Berg/Ost“
8. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.4	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	3
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	3
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	3
1.14	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB	3
1.14.1	Versickerung und Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser	3
1.16	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB	4
1.20	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. v. m. § 1 a BauGB und § 135 a –c BauGB	4
1.20.1	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB	4
1.21	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	4
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	4
1.24.2	Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB	4
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	5
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	5
3.2	Ordnungswidrigkeiten	5
3.3	Baumschutzsatzung	5
3.4	Verwertung des Bodenaushubs	5
3.5	Bodenbelastungen	6
3.6	Erforderliche Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten	6
3.7	Alte Kampfmittel	6
3.8	Telekommunikation	6
3.9	Wasserschutzgebiet	6
4	Rechtsgrundlagen	6

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-06A „Hiddeser Berg/Ost“, 8. Änderung

Ortsteil: Detmold-Süd
Änderungsgebiet: Zwischen Bielefelder Straße, Martin-Luther-Straße, Im Lindenort und der Wegeverbindung zwischen Bielefelder Straße und Martin-Luther-Straße

Verfahrensstand: Entwurf/Offenlegung

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf: Justizvollzugsanstalt

Zulässig sind auch Wohnungen für Bedienstete.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen grundsätzlich in den überbaubaren Flächen aber auch außerhalb der Bauflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

1.14 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.14.1 Versickerung und Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen ist schadlos in die öffentliche Abwasseranlage oder in das nicht verrohrte Gewässer einzuleiten.

Hinweis:

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für die Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.

1.16 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Ein Geländestreifen in einer Breite von 6 m wird entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 413 für die Reaktivierung eines Trassenabschnittes des Gewässers Nr. 222 als Wasserfläche festgesetzt. Die Reaktivierung des Gewässers dient zur Entlastung des Mischwasserkanals „Im Lindenort“ und der Kläranlage der Stadt Detmold.

1.20 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. v. m. § 1 a BauGB und § 135 a –c BauGB

1.20.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch grundstücksbezogene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Änderungsgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Für den nicht vollständig ausgleichbaren Eingriff erfolgt daher die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 2.267 m² im Bereich des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225.

Der Ausgleich für den privaten Eingriff der Gemeinbedarfsnutzung erfolgt auf der o. g. Fläche in Oberschönhagen im Quadratmeterverhältnis von 1,00 m² Eingriff zu 0,42 m² Ausgleich.

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 04. April 2003“ refinanziert.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L - Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Das Leitungsrecht darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks erhalten bleibt.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

Außenwände:	- $R'_w > 57$ dB für alle Wände.
Rollladenkästen:	- $R'_w > 40$ dB für alle Rollladenkästen.
Fenster:	- $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2
Dächer:	- $R'_w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippische Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

3.4 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 18.11.2002 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dieses nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 2 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumassnahmen zu verwerten ist. Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse Nordrhein-Westfalen unter der Internet Adresse: www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, unter den Telefonnummern: 05231 / 62- 665 und 62- 669, eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001, mit dem Abfallschlüssel 170503 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 Abs.1 Satz 1 und Abs. 3 Nr.1 KrW-/AbfG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV); in der Fas-

sung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2002 (BGBl. I S. 2374), in der z. Z. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

3.5 Bodenbelastungen

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist der Kreis Lippe "Untere Abfallbehörde" sofort zu informieren.

3.6 Erforderliche Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsschutz kommunaler Straßenbau“ hingewiesen.

3.7 Alte Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere sind die persönlichen bzw. organisatorischen Maßnahmen vor Beginn der Arbeiten bzw. bei Kampfmittelfunden zu beachten. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zumelden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

3.8 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, in 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3.9 Wasserschutzgebiet

Das Änderungsgebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 10.02.1977 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“. Dementsprechend ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Folgende Tatbestände unterliegen einer Genehmigungspflicht gem. den v. g. Schutzbestimmungen:

- Das Lagern und Ansammeln wassergefährdender Stoffe in Behältern mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 l,
- Bodeneingriffe von mehr als 3m unter Gelände.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-gesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.