

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-19/I „Ernst-Hilker-Straße“
7. (beschleunigte) Änderung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-19/I „Ernst-Hilker-Straße“, 7. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talaue und Lemgoer Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf

Hinweis

Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Gegliedertes Industriegebiet GI (1) und GI (2)

Allgemein zulässig sind:

- Gemäß Abstandsliste NRW 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) innerhalb des GI (1) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 200 – 221 und innerhalb des GI (2) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI – VII Nr. 161 – 221. Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigelegt.
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unten angeführten unzulässigen Betriebe/Nutzungen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- Gemäß § 1(10) BauNVO nur bauliche Änderungen und Erneuerungen (Umgestaltungen bzw. die Wiedererrichtung des Bestandes) der baurechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke .

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Höhe gem. § 18 BauNVO der baulichen Anlagen darf 167,00 m über NHN (Gebäudehöhe) nicht übersteigen. Als Gebäudehöhe wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand bezeichnet.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Bau NVO festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die maximale Länge der Gebäude von 50 m überschritten werden kann.

1.2.2 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 6,00 m (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) dürfen nicht bebaut oder zu Abstellzwecken von Gegenständen, Werbeanlagen etc. genutzt werden. Die Flächen sind zu begrünen.

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

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

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.11 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.11.4 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt in das Änderungsgebiet ist nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das z.B. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

1.20 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Der Uferstrandstreifen der Sylbecke mit der vorhandenen Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

1.20.3 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrWIAbFG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Dachaufbauten sind im Einzelfall zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie bedingt sind.

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung und das Abstellen von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur auf den Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m in Form von transparenten Zäunen zulässig. Ausnahmsweise sind aus gestalterischen Gründen vereinzelt massive Einfriedigungselemente (z. B. Mauerpfeiler, Gabionen etc.) zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Im Industriegebiet sind Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge mit einer maximalen mittleren Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen/Flaggen) darf 20 m² je eigenständigem Betrieb nicht überschreiten. Unzulässig sind ebenso im Plangebiet Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in der Form von transparenten, von innen beleuchteten Werbeanlagen bzw. -elementen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind auf jeweils 6 m² begrenzt. Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756

Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge 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 Änderungsgebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

3.4 Kampfmittelbelastungen

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) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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 -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) 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.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.