

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-30/09 "Kinocenter Hasselter Platz"

Ortsteil:	Detmold Nord
Plangebiet:	Hasselter Platz am Arbeits- und Sozialgericht zwischen Richthofenstraße und Blomberger Straße

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Sondergebiet Kinocenter (SO Kinocenter)

Im Sondergebiet "Kinocenter" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Ein Kinocenter mit 5 Kinosälen für ca. 1100 Besucher einschl. der dazugehörigen Nebenflächen und integrierter gastronomischer Einrichtung.
- Verkaufsflächen bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² Verkaufsfläche unabhängig vom Kinobetrieb.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Höhe gem. § 18 BauNVO der baulichen Anlagen darf 153,00 m NHN (Gebäudehöhe) einschließlich aller technisch erforderlichen untergeordneten Bauteile nicht übersteigen. Als Gebäudehöhe wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand bezeichnet.

1.1.2a Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird mit 0,5 H festgesetzt.

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. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten, wobei die maximale Länge des Gebäudes von 50 m überschritten werden kann.

- 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, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind zulässig. Alle anderen Nebenanlagen sind innerhalb des Gebäudes zu integrieren.
 - 1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind Stellplätze ausschließlich ebenerdig oder in unterirdischen Geschossen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Überdachte Stellplätze u. Garagen sind unzulässig.
- 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 Plangebiet ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 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 KrWlAbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.
- 2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Sondergebietes Kinocenter" gemäß § 86 BauO NRW
 - 2.1 Gestaltungssatzung

Die Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt Detmold - Gestaltungssatzung vom 11.9.2007 - findet im Plangebiet keine Anwendung.
 - 2.2 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung von Flachdächern muss zwischen 0° und 5° betragen.
 - 2.3 Hinweis: Außenwände/Fassaden

Die Ausführung der Fassaden (Material + Farbgestaltung) hat in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu erfolgen und ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet unzulässig.

2.5 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Zehn kinospezifische Informationen wie Filmplakate, Vorführungstermine, Kinosaalinformationen, Vorankündigungen usw. in einer maximalen Größe von je 1,10 m Breite und 2,00 m Höhe im Eingangsbereich. Die maximale Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau beträgt 4,50 m (OK-Werbung).
- Zwei in die Hauswand eingearbeitete, selbstleuchtende Schriftzüge in einer Größe bis zu 1,00 m*4,00 m. Die maximale Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau beträgt 4,50 m.
- Zwei im Putz eingearbeitete, unbeleuchtete Schriftzüge in einer Größe bis zu 1,00 m*5,00 m.

Die Ausführung der Werbeanlagen innerhalb des Vorhabengebietes wird auf Grundlage des Werbekonzeptes der Vorhabenträgerin Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Unzulässig sind im Plangebiet:

- Laufbild- und / oder Lichtblitzwerbungen,
- in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung,
- Werbeanlagen auf Dächern und
- freistehende Werbeanlagen und Flaggen.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Hinweis: Lärmschutz

Die Anforderungen der TA Lärm sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Im Zu- und Anfahrtsbereich der Stellplatzanlage darf der zulässige Beurteilungsschallpegel gem. TA Lärm nachts um 1 dB(A) überschritten werden.

An den Gebäuden Richthofenstraße 2-10 muss nachts der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) (ausgehend von den technischen Anlagen des Kinocenters) um 10 dB(A) unterschritten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der erforderliche schalltechnische Nachweis (siehe auch schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD vom 01.07.2010) vorzulegen.

3.2 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.: 05231/199 25-0; Fax: 05231/199 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

3.3 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.

3.4 Baumschutzsatzung

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

3.5 Kampfmittelbelastung

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 an das Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu richten, außerhalb der Dienstzeiten an die Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

3.6 Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden dem neuen, zurzeit im Bau befindlichen Straßenverlauf angepasst.

Rechtliche Grundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 -) in der Fassung der Bekanntmachung 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 bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.