

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01–30/26A
„Röntgenstraße/Wotanstraße“
(beschleunigte) Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1.1	Kerngebiet	3
1.2	Bauweise	4
1.2.1	Abweichende Bauweise	4
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	4
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	4
1.20	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 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 belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	4
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB	4
1.25	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	5
1.25.2	Dach- und Fassadenbegrünung	5
1.25.3	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	5
1.25.4	Pflanzenauswahl	5
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW	5
2.1	Gebäudehöhe	5
2.2	Dacheindeckung/Dachneigung und Dachaufbauten/Dacheinschnitte:	5
2.3	Außenwände	5
2.4	Einfriedungen	6
2.5	Gestaltung unbebauter Flächen	6
2.6	Werbeanlagen	6
2.7	Warenautomaten	6
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	7
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	7
3.2	Ordnungswidrigkeiten	7
3.4	Erhaltungssatzung	7
3.5	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	7
3.6	Hinweis: Kampfmittel	7
3.7	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	7
3.8	Hinweis: Verdachtsflächen für Bodenbelastung	7
4	Rechtsgrundlagen	8

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01–30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Bereiche nördlich und südlich der Röntgenstraße, westlich des Klinikums Lippe-Detmold sowie nördlich und südlich der Wotanstraße, westlich des Finanzamtes

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

Die Festsetzungen der Bebauungspläne 01-30/7A und 01-48A „Kreiskrankenhaus“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“ durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

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 Kerngebiet

Innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise können gemäß § 7 (3) BauNVO zugelassen werden:

2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO :

Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf eine gewerbsmäßige sexuell orientierte Schaustellung von Personen ausgerichtet ist. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO.

Unzulässig ist gemäß § 1 (6) BauNVO die Nutzung gemäß § 7 (3) BauNVO:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.

1.2 Bauweise

1.2.1 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise i. S. d § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wobei Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind. An die seitliche östliche Grundstücksgrenze von Flst. 229, Flur 21, Gemarkung Detmold darf bis auf einen Abstand von 2,50 m herangebaut werden. Auf die rückwärtige nördliche Grundstücksgrenze dieses Flurstücks darf in dem in der Planzeichnung festgelegten Teilabschnitt gebaut werden.

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

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen (gem. § 9 (1) Nr. 19 BauGB) sind unzulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, im Kerngebiet mit festgesetzter offener Bauweise sind diese Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Kerngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 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

Der durch die Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ in der Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke nördlich der Rettungswache verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Für diesen Eingriff erfolgt daher für die betroffene Fläche die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 305 m² im Bereich des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 225.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

HINWEIS zu organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten und geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung festgeschrieben werden:

Nachtnutzung von Parkebenen

Eine Nachtnutzung (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) der obersten, nicht überdachten Parkebenen 5 und 6 ist ausgeschlossen.

1.25 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.25.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer von eingeschossiger bis viergeschossiger Neubebauung sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Bei fünf- und höhergeschossiger Neubebauung in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen.

1.25.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind –soweit sie nicht für zulässige Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen in Anspruch genommen werden– naturnah zu gestalten (Einsaaten und Bepflanzung).

1.25.4 Pflanzenauswahl

Bei der Anpflanzung von Gehölzen, Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW

2.1 Gebäudehöhe

Die für das Parkhaus in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H max) darf für technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) und für Treppenhäuser überschritten werden.

2.2 Dacheindeckung/Dachneigung und Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

Im Plangebiet sind für die Dacheindeckung keine spiegelnden oder Licht reflektierenden Materialien zulässig. Die Dacheindeckung und Dachneigung sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind der Nachbarbebauung anzupassen.

2.3 Außenwände

Die Fassaden der Kopfseiten des Parkhauses in der Gemeinbedarfsfläche sind vollflächig mit Vormauerziegeln/als Vorhangfassade in Sandsteinfarbtönen herzustellen. Für die Treppenhäuser an den Kopfseiten ist auch Glas als Fassadenmaterial zulässig.

Im Plangebiet sind für die Fassadengestaltung keine spiegelnden oder Licht reflektierenden Materialien zulässig.

Das Verkleiden der Fassaden mit Mauerwerksimitationen, mit Bitumen- und Asbestprodukten sowie glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen.

2.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind je nach der Umgebung und dem Stil des Gebäudes Hecken, Mauern, Zäune oder Mauern mit Zäunen zulässig. Für Material, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sind ortsübliche Maßstäbe zugrunde zu legen.

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Stellplätze sowie Standorte für Abfallbehälter sind gegenüber dem öffentlichen Raum durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen.

2.6 Werbeanlagen

In den Bereichen mit Festsetzung Kerngebiet sind Werbeanlagen nur in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details von Fassaden dürfen nicht überdeckt werden.

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, sowie in Schaufenstern und in Arkaden (Laubengängen) angebracht werden. Auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Für Geschäfte im Obergeschoss dürfen nur Firmenzeichen, Symbole oder Einzelbuchstaben in den Fenstern angebracht werden, und zwar bis zu einer Größe von 0,2 qm je Fenster. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind nur bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig (allseitig gemessen). Unzulässig sind Werbeanlagen mit Leuchtfarben und stark kontrastierenden Volltonfarben, Wechsellichtanlagen und akustische Werbung. Übereinander angeordnete Buchstaben sind nur auf Schaufenstern zulässig.

Die zulässige Gesamtwerbefläche ist pro Gebäude begrenzt. Sie wird auf die Frontlänge (Abwicklungen) der Gebäude bezogen, soweit diese an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die zulässige Gesamtwerbefläche beträgt die einem Viertel der jeweiligen Frontlänge entsprechende Quadratmeterzahl. Die Einzelwerbeanlage darf 2,5 qm nicht überschreiten. Ihre Höhe ist in der Regel auf 45 cm begrenzt. Zur Gesamtwerbefläche des Gebäudes zählen auch auskragende Werbeanlagen (Ausleger), Werbung auf Markisen sowie in/auf Schaufenstern und die Firmenzeichen/Symbole/Einzelbuchstaben in den Obergeschossfenstern. Unter Arkaden können zusätzlich zur anrechenbaren Werbefläche Hinweise gestattet werden, wenn diese hinter den Stützen liegen und vom sonstigen öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Hinweis:

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2.7 Warenautomaten

In den Bereichen mit Festsetzung Kerngebiet sind Warenautomaten nur zulässig in räumlicher und sachlicher Beziehung zur Stätte der Leistung. Sie sind nur in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details von Fassaden dürfen nicht überdeckt werden.

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 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.

3.4 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Detmold über die Erhaltung baulicher Anlagen verbindlich.

3.5 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.6 Hinweis: Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 977-535) oder Polizei (Tel.: 6090) zu verständigen.

3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

3.8 Hinweis: Verdachtsflächen für Bodenbelastung

Auf den Grundstücken „geplantes Parkhaus an Wotanstraße“ (Fl.st.229, Fl.21, Gem. Detmold) sowie „vorhandenes Parkhaus an Lemgoer Straße“ (Fl.st.96, Fl.18, Gem. Detmold) ist aufgrund der gewerblichen Vorgängernutzung bei Erd- und Bauarbeiten verstärkt auf schädliche (Boden-)Veränderungen zu achten. Werden Verunreinigungen festgestellt, ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu verständigen.

Gemeindeordnung für das Land 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) 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 im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.