

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“
3. (beschleunigte) Änderung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ 3. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Plangebiet: Südlicher Eckbereich des Klinikumgeländes,
nördlich der Behringstraße, westlich der Robert-
Koch-Straße, südlich des Kindergartens (Hofstraße
Nr.3 / 5) und östlich Haus II (ehem. Kreißsaal)

Hinweis:

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

Die detaillierten Planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und
Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind der Satzungsfassung des
Ursprungsbebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ aus dem Jahr 2003 zu entnehmen
und gelten auch für diese 3. Änderung, soweit sie nicht durch die hier getroffenen, neuen
Festsetzungen ersetzt werden.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ärztehaus / Parkbauwerk" gem. § 11 (2) BauNVO

Im SO-1 sind ausschließlich zulässig:

- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich.
- Einrichtungen für Krankengymnastik.
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen.
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung.
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle).
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie.

Im SO-2 sind ausschließlich zulässig:

- Parkhäuser, Parkpaletten, Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des gesamten Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 für das Sondergebiet kann erfolgen, wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche, Flachdächer (0° - 5°) extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und gebäudetechnische Aufbauten.

1.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe über NN gilt im Bebauungsplan als maximale Höhe der zulässigen Bebauung. Als oberer Bezugspunkt gilt im SO-1 die Oberkante Dach, im SO-2 je nach Bauausführung die Oberkante Dach oder die Oberkante Brüstungsgeländer der obersten Parkebene. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe darf für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sowie Treppenhäuser und Aufzugsschächte um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Hinweis: Als unterer Höhenreferenzpunkt dient nachrichtlich als Orientierungshilfe die in der Örtlichkeit vorhandene Höhe von 136,91 m ü. NN in der öffentlichen Verkehrsfläche (Ecke Behringstraße / Robert-Koch-Straße)

1.2.3 Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.

Im Nordwesten ist eine grenzständige Bebauung zulässig. Die erforderlichen Abstandsflächen sowie die aus Brandschutzgründen erforderlichen Abstände sind durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

1.2.4 Abstandsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann ein von § 6 BauONRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- mindestens eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (H) eingehalten wird,
- die Tiefe der Abstandsfläche insgesamt mindestens 3,00m beträgt,
- die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Im SO-1 und SO-2 kann innerhalb eines Baugrundstückes bei einer Neubebauung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu vorhandener Bebauung ausnahmsweise abgewichen werden.

Wenn dabei der Mindestgrenzabstand von 3,00 m unterschritten wird, sind entsprechende brandschutztechnische Anforderungen in Bezug auf die benachbarten Wände zu erfüllen.

- 1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
- 1.4.1 Stellplätze, Parkhäuser, Parkpaletten sowie Garagengeschosse einschließlich deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb des SO-2 zulässig.
- 1.4.2 Im SO-1 und SO-2 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB

Übersicht der Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen sowie auszuführender Maßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunkts der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten.

Bautätigkeit	Maßnahme	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Fäll- und Rodungsarbeiten	-												
Abbruch von Gebäuden	MF1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	MF2			X	X	X	X	X	X	X	X	X	

■ = Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln: keine Entfernung von Gehölzen

■ = Zeitraum für die Entfernung von Gehölzen

■ = Überwinterungsphase von Fledermäusen: empfohlener Zeitraum für die Demontage potenzieller Zwischen- und Sommerquartiere

■ = Aktivitätszeit von Fledermäusen: Arbeiten an potenziellen Zwischen- und Sommerquartieren weniger empfehlenswert

X = Artenschutzmaßnahme erforderlich

Maßnahmen für Fledermäuse (MF)

- MF1:** Fachgutachterliche Kontrolle aller potenziellen Fledermausquartiere der Gebäude auf Besatz und Spuren einer Nutzung; Dokumentation der Untersuchungsbefunde als Entscheidungsgrundlage für Notwendigkeit und Umfang weiterer Maßnahmen (z.B. Ersatzquartiere); Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde
- MF2:** Fachgutachterliche Besatzkontrolle potenzieller Fledermausquartiere unmittelbar vor dem Abbruch; ggf. Verschluss bis zum Abbruch; bei Besatz: ggf. Verschiebung des Abbruches oder Verschluss nach Ausflug der Tiere (s. Tab. 7)

Zeitraum	phänologische Zeit	Maßnahme
Mitte November - Mitte März	Überwinterungsphase	Verschiebung der Fällung in die Aktivitätszeit
Mitte März - Ende April	Frühjährliche Schwärmphase	Aktivitätsphase
Anfang Mai - Ende Juni	Wochenstubenzeit	Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)
Anfang August - Mitte November	Herbstliche Schwärmphase	Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

a) Bauliche Lärmschutzmaßnahmen

- Die Südwestfassade des Parkhauses ist geschlossen auszuführen.
- Die nordwestliche Seite der Fassade - von der südwestlichen Ecke aus gesehen - ist auf einer Länge von $L = 20\text{m}$ geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämm-Maß sollte $R'_{w} \geq 20\text{ dB}$ betragen.

b) Hinweise zu organisatorischen und technischen Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Maßnahmen festgeschrieben werden:

- Das Untergeschoss des Parkhauses (Ebene -1) wird für Mitarbeiter des Ärztehauses reserviert. Für Mitarbeiter, die ggf. erst nach 22.00 Uhr abfahren, werden ggf. weitere Stellplätze in der Ebene 0 reserviert.
- Das Parkhaus darf nachts nur eingeschränkt geöffnet sein und zwar derart, dass nur Abfahrten von Mitarbeitern des Ärztehauses möglich sind. Veranstaltungen im Ärztehaus, deren Besucher im Parkhaus parken, müssen bis um 21:30 Uhr beendet werden, so dass alle Besucher vor 22:00 Uhr aus dem Parkhaus abgefahren sind.
- Die Schall-Leistungspegel von auf dem Dach installierten technischen Aggregaten für Lüftung / Klimatisierung / Heizen müssen in Summe einen Wert von $L_{WA} \leq 70\text{ dB(A)}$ einhalten.

2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

2.1 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 oder durch die Polizei zu verständigen.

2.2 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

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 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- **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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- **§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), 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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (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.
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Hinweis zu 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.