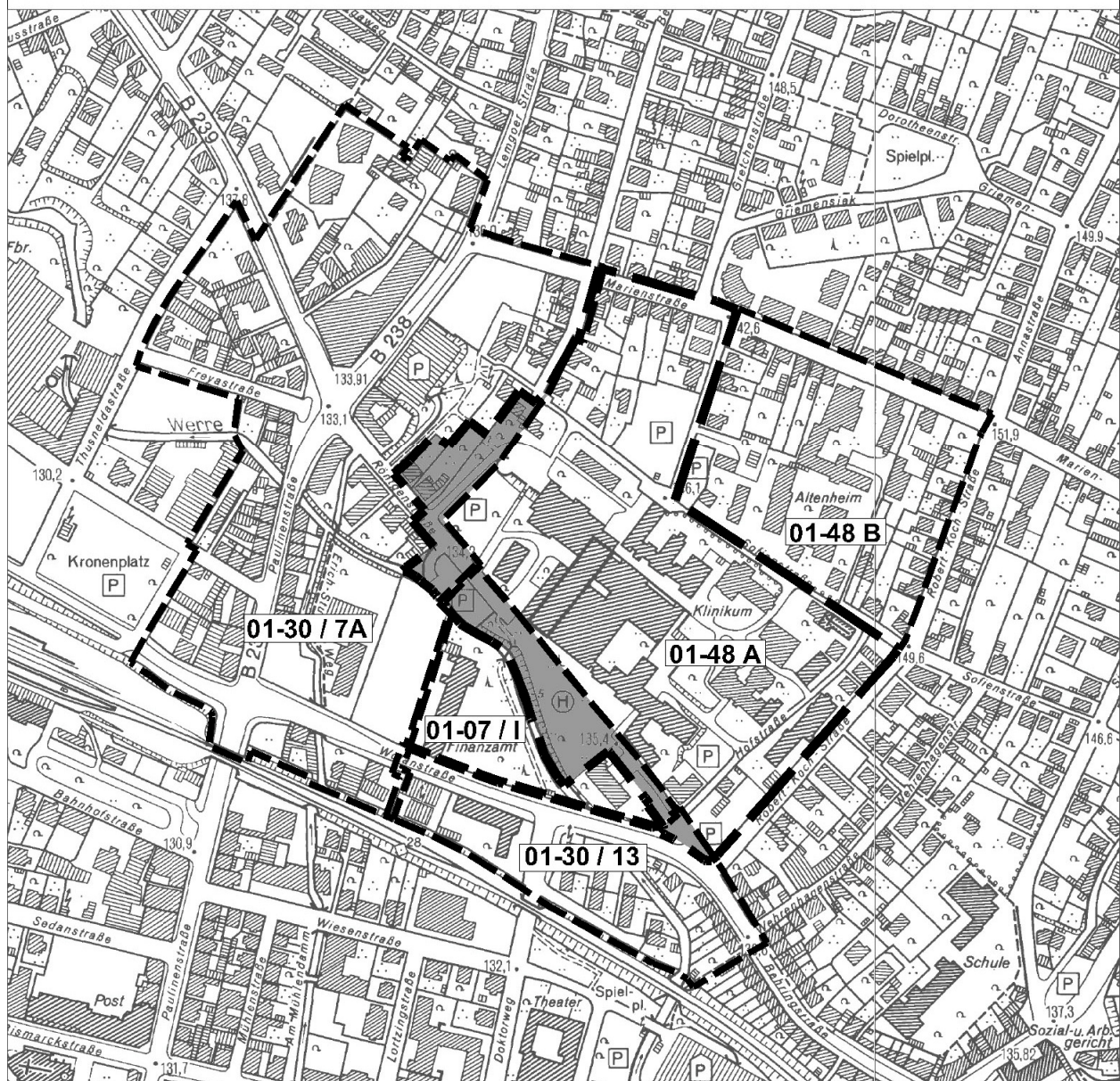


Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan 01-48 "Kreiskrankenhaus" wird nach der 5. Offenlegung zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-48 A "Kreiskrankenhaus" geteilt in: Bebauungsplan 01-48 A "Kreiskrankenhaus" und Bebauungsplan 01-48 B "Evangelisches Diakonissenhaus".

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 01-48 A "Kreiskrankenhaus" treten die Festsetzungen in den von der Überlagerung (grau hinterlegt) betroffenen Teilbereichen der Bebauungspläne 01-30/13, 01-07, 01-30/7A außer Kraft (Lage der Pläne siehe untenstehende Übersicht).



1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

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

1.11 Art der baulichen Nutzung

1.111 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.112 Innerhalb des Kerngebietes sind gemäß § 7 (2) BauNVO zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

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 gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 4 (3) BauNVO:

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

1.12 Bauweise / Höhe der baulichen Anlagen

1.121 In den Teilen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, die durch das Vorherrschen einer sehr dichten Wohnbebauung geprägt sind, kann der seitliche Grenzabstand auf einer Länge von nicht mehr als 16 m unterschritten werden. Der seitliche Grenzabstand muss mindestens 0,2 H (Anwendung entsprechend BauONRW) betragen.

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

- 1.122 Unterirdische sowie überdeckte Verbindungsgänge zwischen den einzelnen Gebäuden des Krankenhauses sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.123 Die festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NN (Höchstmaß) kann für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sowie für die Errichtung des Hubschrauberlandeplatzes überschritten werden.
- 1.124 In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf 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.
- 1.125 Ein Auffüllen des Geländes im Änderungsbereich B auf das Niveau der Straßenoberfläche der Sofienstraße ist zulässig. Für die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gemäß § 7 (4) BauONRW ist das Maß der Geländeoberfläche nach der Anfüllung relevant.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO
- 1.21 Stellplätze, Garagen/Carports sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den übrigen Grundstücksflächen zwischen vorderer und hinterer Baugrenze / Baulinie (von der Verkehrsfläche aus gesehen) zulässig.
- 1.22 Stellplätze sowie Standorte für Abfallbehälter sind gegenüber dem öffentlichen Raum durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen.
- 1.23 Tiefgaragen haben vollständig unter der vorhandenen Geländeoberfläche zu liegen. Ihre Statik muss so bemessen sein, dass die über ihr liegenden Flächen intensiv (mit Stauden, Sträuchern und Bäumen) begrünt werden können.
- 1.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
- 1.31 Bestehende Anlagen und Leitungen
In der Gemeinbedarfsfläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für verschiedene Begünstigte festgesetzt. (Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan.)
- 1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
- 1.41 Flachdächer von eingeschossiger bis viergeschossiger Neubebauung sind zu begrünen. Bei fünf- und höhergeschossiger Neubebauung ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Von einer Dach- und Fassadenbegrünung ist abzusehen, wenn gesundheitliche und hygienische Aspekte entgegenstehen.
- 1.42 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Wege, Zufahrten, festgesetzte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports) sind naturnah zu gestalten.
- 1.43 Bei der Anpflanzung von Gehölzen, Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

1.5 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

1.51 Vorgärten:

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

1.52 Dachneigung / Dachform:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzten Bereichen an der Marienstraße für die Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

1.53 Dächer, Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster:

- Dacheinschnitte sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.
- Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportionen und Gliederung auf die Proportionen und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Die Summe der Gaubenbreiten darf je Dachseite 1/3 der Trauflänge der Dachseite nicht überschreiten. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster.

1.54 Werbung:

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 qm und flach auf die Hauswand bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller oder politischer Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Bodendenkmäler gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG

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 der Stadtverwaltung oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, 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.

2.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern 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 dies nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter www.alois-info.de Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 62665).

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes 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.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

2.3 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold.

2.4 Hinweis: Erhaltungssatzung der Stadt Detmold

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Kernstadt Detmold.

2.5 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet und als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind durch Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.6 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Stellplätze und Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Porenpflaster oder Splittfugenpflaster herzustellen.

2.7 Hinweis: Umnutzung Öltanklager

Eine Umnutzung der unterirdischen ehemaligen Öltanklager unterhalb der Stellplatzanlage an der Hedwigstraße als Zisterne für die Löschwasserversorgung ist zulässig.

2.8 Hinweis: Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für Leitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken ist die Zufahrt und der Zugang zu den Anlagen und der Betrieb der Anlagen für den Betreiber zu sichern. Sofern diese Leitungen und Kanäle von geplanten Gebäuden berührt und umgelegt werden müssen, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

2.9 Hinweis: Lärmschutz

Das schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld 02/2003, zur Untersuchung der vorhandenen Stellplatzanlagen und des geplanten Hubschrauberlandeplatzes stellt bezüglich der vorhandenen Stellplatzanlagen teilweise Konflikte dar. Diese Lärmkonflikte beziehen sich auf in der Nachbarschaft zu den Stellplätzen gelegene wohngenutzte Gebäude in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr). Mit dem Bebauungsplan und dem darin verankerten Planinhalt werden gegenüber der heutigen Situation keine neuen Emmissionsorte geschaffen. Die bestehenden Konflikte sind im Rahmen der Überwachung durch die zuständigen Aufsichtsbehörden zu behandeln.

Sollten innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf zukünftig neue Stellplätze errichtet werden bzw. an den vorhandenen Stellplatzanlagen bauliche Veränderungen oder Kapazitätserhöhungen vorgenommen werden, so ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse des o.g. Schallgutachtens mindestens "nachts" mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Die geeigneten nachbarschützenden Vorkehrungen zum Schallschutz sind durch den Verursacher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen (z. B. zeitliche Verlagerung der Fröhschicht, Steuerung des Parkplatzangebotes, Parkraumbewirtschaftung, aktive Schallschutzmaßnahmen).