

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01-51 A
"Seniorenzentrum Elisabethstraße",**

Ortsteil: Detmold Süd

Plangebiet: Ehemaliges Furnierwerk Werner zwischen der Elisabethstraße, der Emilienstraße, der Moltkestraße und der Straße „Bruchgarten“

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 gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb des Allgemeines Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude sowie
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des Gebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück.

Als Gebäudehöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

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

1.2.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50,00 m überschritten werden kann.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Gebietes sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Zufahrt der Tiefgarage kann die Baugrenze ausnahmsweise überschritten 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 gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen sind nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Ausnahmsweise sind weitere zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (inklusive Tiefgarage) gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.25 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind 10 Bäume anzupflanzen.

Vorschlagsliste Anpflanzung Bäume

Obstbäume: in Sorten

Laubbäume: - Eberesche

- Espe

- Feldahorn

- Gemeine Esche

- Rotdorn (Hochstamm)

- Salweide

- Sandbirke

- Trauerweide

- Walnuss

Vorschlagsliste zur Anpflanzung von Sträuchern

mittelwüchsige Sträucher: - Flieder

- Gewöhnlicher Pfeifenstrauch

- Kornelkirsche

- Roter Hartriegel

- Rote Heckenkirsche

- Schwarzer Holunder

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

2.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb des Gebietes sind geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde 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 Detmold 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. Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 IV, § 20 DSchG). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.2 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold

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

3.3 Hinweis: Verwertung von Niederschlagswasser der Dachflächen

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

3.4 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit breitem Fugenteil, Porenpflaster, Rasen (-gittersteine, Schotterrasen o.ä.) ausgestattet werden.

3.5 Hinweis: Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu benachrichtigen.

3.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.7 Hinweis: Altlasten / Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um den Standort der ehemaligen Betriebstankstelle und deren Umfeld.

Der Abriss an dieser Stelle ist gutachterlich zu begleiten und das Ergebnis der Begutachtung den zuständigen Behörden vorzulegen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

Rechtliche Grundlagen

- **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-Immissionsschutzgesetz - 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 Verkehrslärm- schutzverordnung - 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.