

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-53 „Gelskamp“
12. Änderung

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	Gegliedertes Gewerbegebiet GE	3
1.1.1.1	GE - Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1) und GE (2)	3
1.1.1.2	Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1)	4
1.1.1.3	Gegliedertes Gewerbegebiet GE (2)	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB	5
1.2.1	Bauweise	5
1.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
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.3 BauGB	5
1.4.2	Stellplätze	5
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 Fläche festgesetzt werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	5
1.12	Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB	5
1.14.2	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	5
1.20.3	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	6
1.21	Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB	6
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	6
1.25.1	Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
1.26	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Gewerbegebietes gemäß § 86 BauO NRW	6
2.1	Dachform und Dachneigung	6
2.3	Fassadengliederung und –gestaltung	6
2.5	Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen	6
2.5.2	Einfriedigungen	6
2.5.3	Werbeanlagen	7
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	7
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	7
3.2	Ordnungswidrigkeiten	7
3.3	Baumschutzsatzung	8
3.4	Kampfmittelbelastungen	8
3.5	Bodenbeschaffenheit	8
4	Rechtsgrundlagen	8

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Zwischen Wittekindstraße, Gabelsberger Straße, Kläranlage und verlängerter Industriestraße

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Gegliedertes Gewerbegebiet GE

1.1.1.1 GE - Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1) und GE (2)

Folgende Festsetzungen sind für GE (1) und GE (2) unter den Voraussetzungen 1.1.1.2 - 1.1.1.3 gültig:

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Die sonst zulässigen Tankstellen und Lagerplätze sind unzulässig.

Einzelhandel ist nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den oben genannten dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50%) sein. §11(3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Des Weiteren sind ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind. Freistehende, der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im gegliederten Gewerbegebiet GE (1) unzulässig. In dem gegliederten Gewerbegebiet GE (2) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise mit einer Größe von insgesamt 300 m² zulässig

Auf Grundstücksflächen entlang von Straßen hoher Verkehrsbedeutung - hier: der Wittekindstraße – sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen durch Privatkundschaft, insbesondere Imbissbuden, Trinkhallen, Kioske und mobile Verkaufseinrichtungen in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie, nicht zulässig.

Ausnahmsweise können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Vorhaben genehmigt werden, wenn gewährleistet ist, dass:

- a) die Stellplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe der Verkaufseinrichtung angeordnet werden.
- b) eine störungsfreie Grundstückszu- und abfahrt gesichert ist und

- c) der zur Straße gelegene Grundstücksbereich zu mindestens drei Vierteln der straßenseitigen Grundstücksbreite entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes begrünt wird

1.1.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (1) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, vom Störungsgrad her auch in Mischgebieten zulässigen Gewerbebetrieben.

1.1.1.3 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (2)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (2) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben.

Diese sind zulässig, wenn sie

1. in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ vom 06.06.2007(MBl.NRW S.659), Abstandsklasse VII aufgeführt sind;

oder wenn sie

2. in ihrem Emissionsverhalten den unter 1. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.
Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren ggfs. nachzuweisen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1-3 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Im Gewerbegebiet beträgt die höchst zulässige Außenwandhöhe über gewachsenem Gelände (H entsprechend §6 Abs. 4 BauO NRW) für jedes zulässige Geschoss 4,0 m.

Zur Vermeidung der Störung des Straßen- und Ortsbildes und zur Erlangung dem gewachsenen Bodengefälle angeglichenen Höhenübergänge der Grundstücke untereinander ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die gärtnerische Nutzung bzw. Gestaltung der Grundstücke notwendig ist, der Höhenausgleich durch Böschung von höchstens 30° hergestellt werden kann und die Belange der Nachbarn gewahrt werden.

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

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden kann.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
2. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.
3. Die nicht überbaubaren Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt 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.3 BauGB

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen maximal 50 % der straßenseitigen zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksteile zur Anlage von einzelnen Stellplätzen genutzt werden, wenn

1. die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird
2. die hiermit ausnahmsweise zulässigen Stellplätze unversiegelt und mit Rasen begrünt angelegt werden (Rasengittersteine oder in begrüntem Zustand vergleichbare Materialien)
3. mindestens 2,5 m Abstand zwischen den einzelnen Stellplätzen eingehalten werden.

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 Fläche festgesetzt werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
2. Die Einfahrten sind so anzulegen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
3. Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei auch die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt – eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann.

1.12 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung etc.) kombiniert werden.

1.20.3 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 a 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 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.21 Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Die gemäß zeichnerischer Darstellung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfs freizugeben.
2. Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, dass die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszweckes ermöglicht bleibt.

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

1.25.1 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind in Gewerbe- und Industriegebieten in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten. Im Gewerbegebiet ist je 10 m straßenseitiger Grundstücksbreite ein großkroniger Laubbaum in dem an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden, 5 m tiefen Grundstücksteil zu pflanzen.

1.26 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Gewerbegebietes gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich als Flachdächer vorgeschrieben. Für Betriebshallen sind auch Sonderdachformen (Shed-Dächer o. ä.) zugelassen.

2.3 Fassadengliederung und –gestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 35 m deutlich vertikal zu gliedern (z. B. durch Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder). Für die Fassaden müssen helle Farben verwendet werden, die auf den Grundtönen weiß und hellgrau basieren. Signalfarben sind nicht zulässig. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltelemente farbig oder metallisch abgesetzt zulässig.

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen zur Straßenseite hin dürfen nur in der Flucht der Baugrenzen ausgeführt werden. In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen.

Zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m. Die Einfriedigungen sind nur an den Innenseiten der auf den nicht überbaubaren Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Die Flächen der Werbeanlagen bemessen sich nach dem Viereck, das die jeweilige Anlage umschließt.

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebädefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Größe von 1,0 m gestattet.

Im Gewerbegebiet darf die Größe der Werbeanlagen an Gebädefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. Ausnahmsweise können Hinweisschilder für Ein- und Ausfahrten in einer Größe von 1m² pro Ein- und Ausfahrt zugelassen werden. Die verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

Freistehende Einzelwerbeanlagen sind insgesamt maximal in einer Größe von 10 m² zulässig. Die maximale Größe für Einzelwerbung beträgt 5 m². Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufe der Gebäude, bei Flachdächern die obere Gebäudeabschlusskante um maximal 1m überschreiten.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die über eine Fassadengröße von maximal 40 m² verfügen, Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25 % der Fassadengröße zugelassen werden.

Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 m auch auf fremdem Grundstück und in geringerem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

Im Abstand von mindestens 50 m von vorhandenen oder möglicherweise anzuordnenden Verkehrs-Signalanlagen an Straßenknotenpunkten dürfen keine Licht-Werbeanlagen mit den Signalfarben (rot, grün) und keine Wechsel- (Blinker-) Lichtanlagen verwendet 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.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Kampfmittelbelastungen / Altlasten

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Kennzeichnung gem. RdErl. d. MSV. MBW und MURL v. 15.05.1992:

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind folgende Altablagerungen bekannt:
4019U70, 4019IKM15, 4019MB37, 4019B90.

Im direkten Umfeld des Plangebietes, an der Wittekindstraße, sind folgende Altstandorte bekannt: ehemaliges Schlachthofgelände, ehemalige Tankstelle. Außerdem befand sich nördlich der Gabelsberger Straße eine Autoverwertung.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen und der Flächen im Nahbereich (200 Meter Radius) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.5 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich über grundwasserbeeinflussten Böden. Eine diesbezügliche Baugrunduntersuchung ist empfehlenswert.

4 Rechtsgrundlagen

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 - BauN-VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) 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 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) 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.