

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“,
01. (beschleunigte) Änderung

1	<u>Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB</u>	
	Die planungsrechtlichen Festsetzungen der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet, die derzeit den ehemaligen Güterbahnhof (privilegierte Fachplanung) überplanen, treten erst in Kraft, wenn das Bahngelände unter der aufschiebenden Bedingung der Wirksamkeit der Entwidmung der Bahnflächen rechtsgültig freigestellt ist.	3
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	3
1.4.1	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	3
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 Flächen festgesetzt werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	3
1.12	Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB	3
1.24	Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	3
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	4
	a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	4
1.25.1	Pflanzbindungen	4
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Änderungsgebiet gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW	4
2.1.	Fassaden	4
2.1.1	Materialwahl	5
2.1.2	Farbwahl	5
2.1.3	Beleuchtung	5
2.5.2	Einfriedigungen	5
2.5.3	Werbeanlagen	5
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	5
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	5
3.2	Ordnungswidrigkeiten	5
3.3	Kampfmittelbelastungen	5
3.4	Verwertung des Bodenaushubs	5
3.5	Bodenbelastungen	6
4	Rechtsgrundlagen	6

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“,
01. (beschleunigte) Änderung**

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: zwischen Industriestraße und Eisenbahnlinie im Bereich Kronenplatz

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet, die derzeit den ehemaligen Güterbahnhof (privilegierte Fachplanung) überplanen, treten erst in Kraft, wenn das Bahngelände unter der aufschiebenden Bedingung der Wirksamkeit der Entwidmung der Bahnflächen rechtsgültig freigestellt ist.

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 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Westen, außerhalb des Änderungsgebietes sind Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche des Gebäudes Industriestraße 2 (Flurstück Nr. 62) vorhanden. Ihre Erweiterung im Bereich der Gewerbegebietsfläche ist zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

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

In den Straßenverkehrsflächen sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park+Ride und Fußgängerbereich sind auch bauliche Anlagen wie Aufzüge und Toilettenanlagen zulässig.

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

Zulässig sind auch eine Außentreppenanlage und/oder ein Fahrstuhl und eine Aussichtsplattform auf dem Fernwärmespeicher.

1.24 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die festgesetzte Nutzung Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park und Ride-Anlage ist erst dann zulässig, wenn die nachfolgend genannten Maßnahmen durchgeführt sind:

Bei der mit KI gekennzeichneten Fläche im Bereich des Bahngeländes (ehemaliger Schrottplatz) ist die vorhandene Auffüllung erheblich mit Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Vor Nutzung dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Belasteter Boden ist unter Begleitung durch einen Sachverständigen, der über eine Zulassung nach § 18 BBodSchG verfügt unter Beachtung der Auswirkung auf das Grundwas-

ser, auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Auskoffierung sind Arbeits- und Umgebungsschutz zu beachten. Als Sanierungszielwerte werden folgende Werte festgesetzt: Mineralölkohlenwasserstoffe < 500 mg/kg, Blei < 200 mg/kg TM und Cadmium < 10 mg/kg TM. Die Werte gelten unabhängig voneinander und sind sämtlich einzuhalten.

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

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Freiflächengestaltung der Böschungsbereiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Freifläche 1 (ISEK Maßnahme 3.2: Fußgängerunterführung und Aufweitung zum Kronenplatz)

- Pflanzung von 3 Amberbäumen (*Liquidambar styraciflua* ‚Paarl‘) mit der Pflanzqualität STU 20 – 25, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen. Die Festlegung der genauen Pflanzorte erfolgt in der Ausführungsplanung.
- Staudenunterpflanzung der zu begrünenden Freifläche. Die Festlegung der Pflanzenarten und-qualitäten erfolgt in der Ausführungsplanung.

Freifläche 2

- Pflanzung von 19 standortgerechten heimischen Laubbaum-Hochstämmen mit der Pflanzqualität STU 16 – 18, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen. Die Festlegung der genauen Pflanzorte erfolgt in der Ausführungsplanung.
- Wieseneinsaat der restlichen zu begrünenden Freiflächen. Die Festlegung der genauen Saatmischung erfolgt in der Ausführungsplanung.

Allgemein:

Die Herstellung der Baumstandorte ist gem. der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumstandorte“, Teil 1 und 2 durchzuführen. Alle Pflanzen müssen der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen – ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ des Teiles C der VOB sowie der gültigen FLL-Bestimmungen entsprechen.

1.25.1 Pflanzbindungen

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 5 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen herzustellende Bepflanzung der Freiflächen ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Änderungsgebiet gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

2.1. Fassaden

Hinweis:

Aufgrund der benachbarten Baudenkmäler ist denkmalrechtlich der Umgebungsschutz zu beachten. Bei der Errichtung von Anlagen ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Denkmäler die Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. Die Gestaltung der Fassaden/Außenhülle

des Fernwärmespeichers mit einer detaillierten Abstimmung der Materialien, der Beleuchtung und der Farbgebung wird daher auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert.

2.1.1 Materialwahl

Hochglänzende und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

2.1.2 Farbwahl

Für die Fassaden sind kräftige Signalfarben und grelle Buntfarben nicht zulässig.
In Bezug auf das *Natural Color System* (NCS) werden auch reine Volltonfarben ohne Schwarz- und Weißanteil ausgeschlossen.

2.1.3 Beleuchtung

Unzulässig sind Lichtblitzbeleuchtungen.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur entlang der Bahnflächen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind im Änderungsgebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Eigenwerbung an den Versorgungsanlagen, flach auf der Fassade bis zu einer Größe von insgesamt maximal 2,5 m² und nur bis zu einer Höhe von 3,00 m über der Oberfläche der nächstliegenden, fertig ausgebauten Verkehrsfläche zulässig.

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 Kampfmittelbelastungen

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.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

3.4 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 § 7 Abs. 2 KrWG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Die Verwertung kann z. B. über die Boden- und Bauschuttbörse NRW erfolgen (www.alois-info.de).

3.5 Bodenbelastungen

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist der Kreis Lippe "Untere Abfallbehörde" sofort zu informieren.

4 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 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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW-) 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2016 (BGBl. I S. 1764) 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 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.