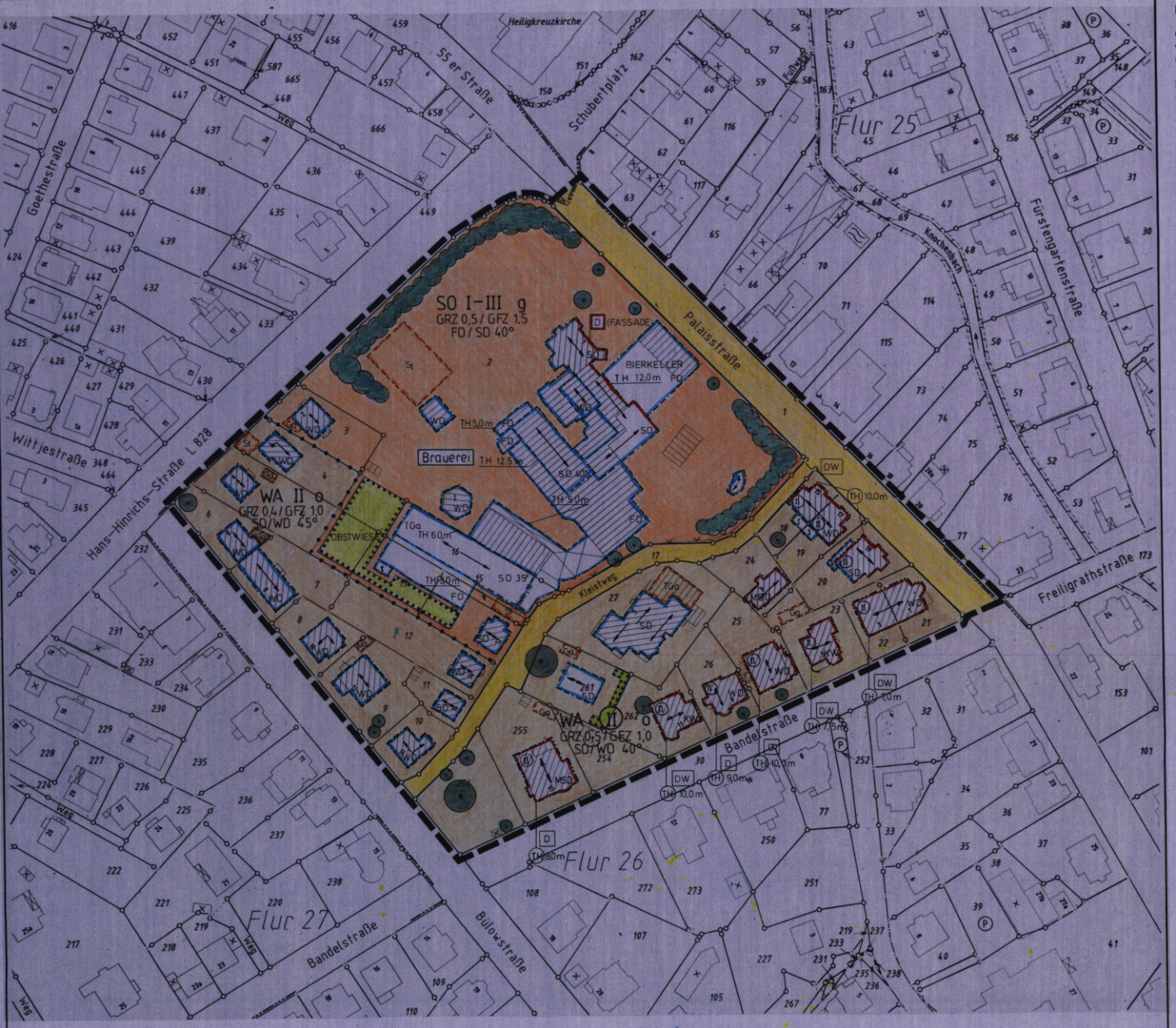


Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 03.1996 (GV NW S. 124)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Änderung vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) (SGV NW S. 232)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Nutzungen

1. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen sind für das Plangebiet jedoch verbindlich.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (4) und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

Stellplätze

3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung oder als breitfugige Pflasterung auszuführen (Abflussbeiwert 0,3 – 0,4).

Naturhaushalt

4. Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht Erschließungszwecken dienen, weitgehend auf natürlichem Untergrund zu begrünen.

5. Niederschlagsentwässerung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse (Grund-moräne, die eine wasserundurchlässige Deckschicht von 2 m bildet) ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher durch intensive Dachbegrünung (im Bereich von Flachdächern) oder durch die Ausbildung von Retensionsmulden zurückgehalten werden. Niederschlagswasser, das im System von Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten nicht aufgenommen werden kann, ist über die bestehenden Regenwasserkanäle abzuführen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b]

Dachbegrünung Brauerei:

- Die Begrünung der Flachdächer soll den auf den Dächern fehlenden Erdanschluss ausgleichen sowie natürliche Strukturen ersetzen.

Die durch die Dachbegrünung erwirkte temporäre Rückhaltung von Niederschlagswasser entlastet die Vorflut. Die durch die Vegetationsschicht verursachte Transpiration erhöht die Luftfeuchte bei gleichzeitiger Absenkung der Lufttemperatur. Zudem erfolgt eine Filtration bzw. Reinigung des Niederschlagswassers. Der boden bzw. das Grundwasser wird dadurch bez. ihrer Reinigungsleistung entlastet. Stäube und Schadstoffe werden durch die Pflanzen gebunden, Sauerstoff wird produziert, CO_2 wird gebunden. Die Vegetation stellt zudem Lebens- und Nahrungsraum für Tiere dar.

Unter Berücksichtigung der o. g. Kriterien sollen im B-Plan folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b]

- Erhalt der vorhandenen markanten Einzelbäume. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen (DIN 18920)

- Anlage einer Obstwiese auf der ca. 965 m² großen Fläche, die als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen" festgesetzt ist. Es sind mindestens 9 hochstämmige Obstbäume aus alten heimischen Obstsorten zu verwenden. Pflanzqualität: mehrjährig veredelt Hochstämme, Pflanzabstand ca. 10 m. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften und so zu pflegen, dass ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist.

- Auf dem Flurstück 261 ist entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 30 m eine 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen. Die Heckengehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 m x 1 m mit der Qualität: Str. 2 x verpfl., 60 – 100 zu pflanzen.

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze stehen zur Auswahl:

Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

Sollte eine Heckenpflanzung nicht möglich sein, sind auf dem Grundstück mind. 4 kleinkronige Laubbäume mit der Qualität: Heister, 2 x verpfl., 10 – 12 zu pflanzen.

Folgende heimischen und standortgerechten kleinkronigen Laubgehölze stehen zur Auswahl:

Echter Rotdorn	Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbaum	Sorbus aria
Traubenkirsche	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Dachbegrünung

- Die Flachdächer des bestehenden Getränkelagers einschließlich der geplanten Flachdacherweiterung der Strate-Brauerei sind intensiv zu begrünen. Für die Intensivbegrünung ist ein ausreichend großer Schichtenaufbau anzulegen, um einen dauerhaften Erhalt der Begrünung zu gewährleisten. Es sind geeignete Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden. Die Anlage ist fachgerecht zu ernchten und zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauONW)

7. Im Plangebiet können die nach § 6 (5) und (6) BauO NW geforderten Mindestabstände unterschritten werden. Das zulässige Maß der Unterschreitung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

8. Vorgärten

Die zum öffentlichen Raum orientierten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Lager und Abstellflächen sind unzulässig.

9. Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind in der für die Detmolder Innenstadt typischen Art auszuführen: z. B. als Hecke, als Brauchsteinmauer oder als Gitterzaun.

10. Dachausbildung

Die Hauptfirstrichtung ist im B-Plan verbindlich gekennzeichnet.

Material der Dachhaut: Glasierte und grellfarbene Dachziegel sind ausgeschlossen.

11. Material/Fassade

Neubauten sind als Putzbauten (entsprechend dem Gebietscharakter) auszuführen.

12. Farbe

Helle Farbtöne sind zu bevorzugen; kontrastreiche oder grelle Farbgestaltung ist unzulässig.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche und grelle Lichtreklame ist unzulässig. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,8 m² nicht überschreiten, oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist sie unzulässig.

Hinweise

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

2. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/99 25-0, Fax: 05231/99 24-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9(1)Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

2. Maß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9(1)Nr.1 Bau GB, §16 BauNVO)

- z.B.GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z.B.GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B.II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) zwingend
- z.B.TH 7,5m — Traufhöhe als Höchstmaß über Geländeoberkante
- z.B.(TH)9,0m — Traufhöhe zwingend über Gehweg

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9(1)Nr.2 Bau GB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

6.VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auf vorhandener Flurstücksgrenze

13. MAßNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§5(2)Nr. 10 u. (4), §9(1)Nr. 20,25 u.(6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Baumrandbepflanzung zu erhalten
- Bäume zu erhalten

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§9(6) BauGB)

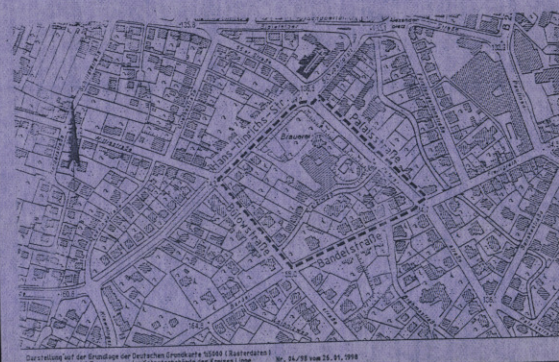
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- DW — Denkmalwerte Bausubstanz gem. Liste der Unteren Denkmalbehörde

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/TGa — Garagen/Tiefgaragen
- St — Stellplätze
- Brauerei — Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANZEICHEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
(§86(4) BauNVO)

- z.B. 45° — Dachneigung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- KW — Krüppelwalmdach
- MSD — Mansardedach
- Hauptfirstrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den SE der Stadt Detmold gefaßt am 25.08.99 und ortsüblich bekanntgemacht am 10.09.99.

Im Auftrag des Rates der Stadt Detmold

Detmold, den 21.08.2001

gez. Brakemeier (Bürgermeister) gez. Mellies (Ratsmitglied)

1

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Zeit vom 08.11.99 bis 08.12.99 öffentlich dargelegt worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Detmold am 10.11.99 gegeben.

Detmold, den 22.08.2001

In Vertretung: gez. Reinke, Techn. Beigeordneter

2

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 17.04.2000 bis zum 17.05.2000 ausgelegen (1.Öffentliche Auslegung).

Detmold, den 22.08.2001

In Vertretung: gez. Reinke, Techn. Beigeordneter

3

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 13.11.2000 bis zum 27.11.2000 erneut ausgelegen (2. Öffentliche Auslegung).

Detmold, den 22.08.2001

In Vertretung: gez. Reinke, Techn. Beigeordneter

4

Nach der Öffentlichen Auslegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom ... bis ... und vom ... bis ... durchgeführt.

Detmold, den ...

In Vertretung: Techn. Beigeordneter

5

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Detmold am 25.01.01 als Satzung beschlossen worden.

Detmold, den 21.08.2001

gez. Brakemeier (Bürgermeister) gez. Mellies (Ratsmitglied)

Der Bebauungsplan wurde bei der Bezirksregierung am ... angezeigt: Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom ...

Detmold, den ...

Az.: ...

Die Bezirksregierung
Im Auftrag:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan liegt ab 11.08.2001 öffentlich aus.

Detmold, den 21.08.2001

gez. Brakemeier (Plan)

Größe des Plangebietes ... ha

Der Bebauungsplan besteht aus dem:
Städtebaulichen Plan
~~Festlegungsriss~~
Text

Außerdem sind diesem Plan beigefügt: Begründung

Kartengrundlage: Katasterflurkarte
Gemarkung:
Flur:

Maßstab 1: 1000

Die 1. Ausfertigung dieses Bebauungsplanes enthält die nach der Öffentlegung beschlossenen Änderungen.

Farbe der Änderungen ...

Die 2. und 3. Ausfertigung stimmt mit der 1. Ausfertigung überein.

Detmold, den ...

In Vertretung: Techn. Beigeordneter

Stadt Detmold

- Fachbereich Stadtentwicklung -

Bebauungsplan Nr. **01-80** „Brauerei"

Ortsteil: Detmold-Süd

Plangebiet: zwischen Hans-Hinrichs-Straße, Palaisstraße, Bandelstraße und Bülowstraße

Datum / Sachbearbeiter

Datum / gezeichnet

Datum / geprüft

5. Ausfertigung