

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 18-01
"Ortskern (Südwest) Hiddesen", 1. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: Westlich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße /
Hindenburgstraße

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 der Mischgebiete sind gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffer 6 - 8 BauNVO und gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß der zulässigen Bebauung.

Als Firsthöhe wird beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet. Für die maximale Gebäudehöhe der Flachdachbereiche werden zwei maximale Gebäudehöhen (GH1 und GH2) festgesetzt. Die Gebäudehöhe GH1 bezieht sich dabei auf die Oberkante des Flachdaches (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und die Gebäudehöhe GH2 auf die Oberkante der Brüstung bzw. der Attika (oberer Abschluss der Brüstung bzw. der Attika).

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Gehweges in dem Bereich des festgesetzten Einfahrtbereiches (Grundstückszufahrt von der Hindenburgstraße).

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB

1.20.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Vorfeld geplanter Gebäudeabrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude / Gebäudeteile durch einen Experten auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse zu untersuchen und eventuell erforderliche Maßnahmen zur artenschutzrechtlich unbedenklichen Durchführung der Abrissarbeiten festzulegen.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.24.1 Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB - Straßenverkehrslärm

Innerhalb der als Lärmpegelbereiche IV - VI festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Diese Innengeräuschpegel sind über eine lärm-abgewandte Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder Baukörpergestaltung (z.B. über eine vorgehängte Fassade oder vorgelagerte Laubengänge) zu sichern. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung oder Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladen-kästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, in den Lärmpegelbereichen auszubilden. Nach DIN 4109-1:2016-07 (Tabelle 7) gelten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die geforderten gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $\text{erf. } R'_{w,\text{ges}}$ der Außenbauteile.

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,\text{ges}}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämm-Maß R'_w in dB)
IV	Wohnungen ≥ 40	3 (35 - 39)
	Büros ≥ 35	
V	Wohnungen ≥ 45	4 (40 - 44)
	Büros ≥ 40	
VI	Wohnungen ≥ 50	5 (45 - 49)
	Büros ≥ 45	

Die aufgeführten Schallschutzklassen (SSK) der Fenster sind sicherzustellen.

Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 dürfen die von den jeweils maßgeblichen Schallquellen (hier: Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße) abgewandten Gebäudefassaden - ohne besonderen Nachweis - dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08.11.2006 (MBI. NRW S. 582) - Einführung Technischer Baustimmungen - , Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

In den Lärmpegelbereichen IV - VI sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

1.24.2 Lärmschutz nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB - Anlagenlärm

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind an nach Nordwesten und Südwesten ausgerichteten Fassaden Fassadenöffnungen zu tagsüber schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Sofern eine Konfliktlösung über eine lärmabgewandte Grundrissorganisation nicht möglich ist, sind an den vorgenannten Fassaden lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von tagsüber schutzbedürftigen Räumen zulässig (z.B. durch eine vorgehängte Fassade, eingebaute Balkone oder Wintergärten). Die umzusetzenden Maßnahmen zur Konfliktlösung sind bezogen auf die konkret geplante bauliche Nutzung im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

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

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° und / oder Flachdächer zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Eine Abweichung hiervon ist für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei überdachten Stellplätzen und Garagen ist allgemein zulässig.

Als Dacheindeckung für Satteldächer sind ausschließlich unglasierte Dachsteine / -ziegel zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandmaterial ist ausschließlich zulässig:

Putz:	Weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %), grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)
Klinker:	Bis maximal 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne
Holzschalungen:	Bis maximal 30 % der Fassade
Sichtbeton Fassadenplatten:	Bis maximal 30 % der Fassade - Holzdekor, Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

Hauptbaukörper in Holzblockbohlenbauweise sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an Gebäudewänden und Vordächern bis zur Unterkante des tiefsten Fensters des 1. Obergeschosses sowie in Schaufenstern angebracht werden. Auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind ebenfalls unzulässig. Unzulässig sind zudem Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als von innen beleuchtete, freistehende Einzelbuchstaben bzw. -elemente zulässig.

Die zulässige Gesamtwerbefläche ist pro Gebäude begrenzt. Sie wird auf die Frontlänge des Gebäudes bezogen, soweit diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar ist. Die zulässige Gesamtwerbefläche je Fassadenseite beträgt die einem Viertel der jeweiligen Frontlänge entsprechende Quadratmeterzahl. Einzelwerbeanlagen dürfen eine Größe von 2,5 m² nicht überschreiten.

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

3.4 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

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

3.5 Hinweis: Kampfmittel

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.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

Fachgutachten / fachgutachterliche Stellungnahmen:

- Schalltechnische Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Drogeriemarktes mit Wohnungen sowie einer Tiefgarage an der „Friedrich-Ebert-Straße 86“ in Detmold (Projektentwicklung Hiddeser Hof)“ des Büro Akus GmbH, Bielefeld, Dezember 2016
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ der Stadt Detmold; hier: Verkehrslärmeinwirkung auf geplantes Wohnen“ des Büros Akus GmbH, Bielefeld, Mai 2017

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 (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)** vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 (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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 Wasserhaushaltes (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 24.10.2010 (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.

Hinweis zu 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.

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Planungsunterlagen: September 2016

ALK:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Hülsmann
in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Eckhard Braune
(Öffentl. best. Vermessungsingenieure)

Detmold,

.....
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)