

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18-31 "Ehemaliges Hiddeser Rathaus"

Ortsteil: Hiddessen
Plangebiet: Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Akazienstraße

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 – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das *Gebiet für ein Arzt- und Dienstleistungszentrum* dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen der Medizin- und Dienstleistungsbranchen, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

Im Baufeld 1 sind zulässig:

- Arztpraxen, inklusive Zahnarzt- und anderen Facharztpraxen
- Räume für medizinische und therapeutische freie Berufe (z. B. Physiotherapie, Logopädie)
- Betriebe der Orthopädie- und sonstigen Medizintechnik
- Apotheken
- Banken und Sparkassen
- Technikzentrale für Telekommunikation

Ausnahmsweise können im Baufeld 1 zugelassen werden:

- Räume für sonstige freie Berufe

Im Baufeld 2 ist zulässig:

- Eine Parkpalette mit bis zu 39 Stellplätzen in Zuordnung zum Arzt- und Dienstleistungszentrum

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch Stellplätze sowie Zufahrten, Fußwege und sonstige versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhen für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind:

- Für das Baufeld 1: Festgesetzter Bezugspunkt A mit einer Höhe von 188,37 m ü. NHN.
- Für das Baufeld 2: Festgesetzter Bezugspunkt B mit einer Höhe von 186,53 m ü. NHN.

Auf dem Gebäude Theodor-Heuss-Straße 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um maximal 1,5 Meter für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist auf allen Seiten ein Abstand zur Außenwand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten.

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der südwestlichen Baugrenze des Baufelds 2 um 1,25 m zur Errichtung einer Treppenanlage ist gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise nach § 31 (1) BauGB zulässig.

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 sowie Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig. Ausgenommen die Parkpalette in Baufeld 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude unzulässig.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf dem Vorhabengrundstück ist zwischen den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße 87 und Theodor-Heuss-Straße 1 durchgängig eine mindestens 1,5 Meter breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit als Durchgang zwischen Theodor-Heuss-Straße im Süden und Grünfläche Norden zu belasten (Durchgang). Die lichte Höhe des Durchgangs innerhalb des Verbindungsbauteils beträgt mindestens 3,20 m. Der Durchgang darf innerhalb des Verbindungsbauteils in seiner Lage verschoben werden.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.1 Passiver Lärmschutz

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung 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. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. R _w res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
IV	40 dB	35 dB

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 28. 05. 2009 (MBI. NRW S. 315) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

1.24.2 Parkpalette: Lärmschutz, Licht

Für die Parkpalette gilt:

Die Ebene 0 ist an der gekennzeichneten Baulinie/Baugrenze/Fassadenseite ganzflächig zu schließen. Anforderung an die Außenbauteile: Materialien mit einem Schalldämmmaß von $R_w \geq 12$ dB im eingebauten Zustand.

Die gesamte Ebene 0 ist mit einem gleichmäßigen Gefälle von höchstens 1,5% in südwestlicher Richtung auszuführen. Die Zufahrt mit der Markierung PPZ 0 ist eben auszuführen.

In Ebene 1 ist an der gekennzeichneten Baulinie/Baugrenze/Fassadenseite/Rampe eine mindestens 1 m hohe Brüstung lichtundurchlässig auszuführen. Anforderung an die Außenbauteile: Materialien mit einem Schalldämmmaß von $R_w > 20$ dB im eingebauten Zustand.

Die Zufahrt mit der Markierung PPZ 1.1 ist mit einem Gefälle von mindestens 10 %, die Zufahrt mit der Markierung PPZ 1.2 mit einem Gefälle von mindestens 8 % und die Zufahrt mit der Markierung PPZ 1.3 mit einem Gefälle von mindestens 1,8 % in Richtung Akazienstraße auszuführen.

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten, technische Bauteilausführungen sowie geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung festgeschrieben werden:

Parkpalette: Die beiden Ebenen des Parkdecks dürfen nur zur Tagzeit, d. h. zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden. Während der Nachtzeit sind die Zufahrten der Parkpalette durch Schranken abzusperrern. Die Regenrinnen an den Zufahrtsrampen sind ebenfalls aus Lärmimmissionsgründen geräuscharm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszuführen.

Stellplätze: Im Bereich des Nordostgiebels des ehemaligen Hiddeser Rathauses dürfen die zwei Stellplatzflächen nur zur Tagzeit, d. h. zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden. Ab 20:00 Uhr sind diese durch geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung (z. B. Kette, Poller) abzusperrern.

Belag der Stellplatzflächen: Der Belag aller Parkplatzflächen ist aus Lärmimmissionsgründen mit Asphaltierung bzw. mit Verbundsteinpflaster ohne Fase auszuführen.

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

Auf den festgesetzten ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzflächen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

2.1 Dachform

Die zulässigen Dachformen der Hauptbaukörper sind mit Eintrag in der Plankarte festgesetzt.

3. Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Geologische Dienst weist mit Schreiben vom 11.01.2010 auf einen petrografischen Wechsel hin, im nördlichen Abschnitt sind unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen. Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene mitgeteilte Bereich ist in der Plankarte gekennzeichnet.

3.2 Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets

Das Plangebiet liegt insgesamt in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebiets „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Geologische Dienst weist diesbezüglich darauf hin, dass die Karst- und Kluftgrundwasserleiter sehr verschmutzungsgefährdet sind. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen der Grundwasserleiter im Trinkwasserschutzgebiet auszuschließen. Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Kampfmittelbelastungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

3.6 Immissionsschutz

Die gemäß Schall- und Lichtgutachten erforderlichen baulichen Vorkehrungen an den Fassaden werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weitere Maßnahmen, wie die Einrichtung einer Schranke am Parkdeck zur Gewährleistung der ausschließlichen Tagnutzung und der Ausbildung der Ebene 0 des Parkdecks als durchgängige flache Rampe mit maximal 1,5 % Neigung zum Schutz vor Lichtimmissionen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die genaue Ausführung der Maßnahmen ist mit der Stadtverwaltung (Bauordnung) abzustimmen.

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.

3.7 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich. Insbesondere bei Baumaßnahmen sind die geltenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen anzuwenden (DIN 18920, RAS-LP 4). Rückschnitte von Bäumen müssen entsprechend der ZTV-Baumpflege erfolgen. Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zu Ersatzpflanzungen getroffen, die aufgrund von Baumfällungen und -rückschnitt notwendig werden.

3.8 Werbeanlagen

Größe, Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlagen werden in einem Werbekonzept als Anlage zum Durchführungsvertrag geregelt.

3.9 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Im Falle einer Überbauung der Hauszuführung zur ehemaligen Sparkasse ist die überbaute Trasse mit einem Rohr zu schützen. Zusätzlich ist ein Reserverohr neu zu verlegen.

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); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

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-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).

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.

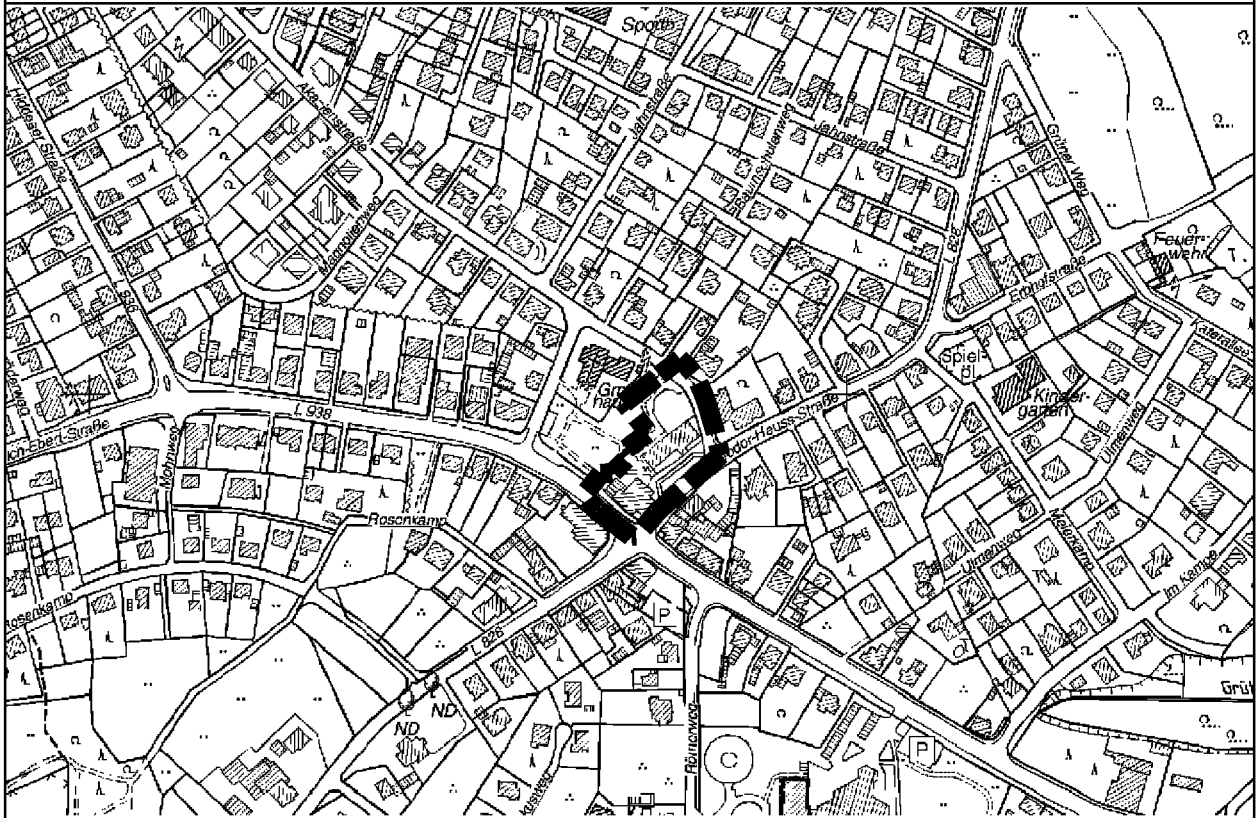
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 18-31

"Ehemaliges Hiddeser Rathaus"



Darstellung auf der Grundlage der deutschen Grundkarte 1:5.000: © Kreis Lippe Fachbereich Vermessung und Kataster Nr. LIP / 09-NZR-691

Ortsteil:	Hiddesen
Geltungsbereich:	Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Akazienstraße
Planverfasser:	Planungsbüro Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
STADT DETMOLD FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN FERDINAND - BRUNE - HAUS ROSENAL 21 32754 DETMOLD	
M 1 : 200	