

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
19-23 „Ehemaliges Betonsteinwerk
Sander“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	4
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1.1	Aufschiebend bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB	5
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.1.2.1	Grundflächenzahl	6
1.1.2.2	Maximale Höhe der baulichen Anlagen	6
1.1.2.3	Ausschluss von Keller- und Untergeschossen	7
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	7
1.2.1	Bauweise	7
1.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
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	7
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	7
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO / Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB	7
1.13	Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB	8
1.14	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB	8
1.14.1	Bewirtschaftung von Dach- und Oberflächenwasser / Schmutzwasserentsorgung	8
1.14.2	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	8
1.20	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB	9
1.20.1	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB	9
1.20.2	Artenschutz	9
1.21	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	9
1.23	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB	10
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).	10
1.24.1	Aktiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB	10
1.24.2	Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB	10

1.24.3	Lichtimmissionen	11
1.25	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB	11
1.25.1	Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen	11
1.25.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	12
1.25.3	Fassadenbegrünung in GE (1), GE (2) und GE (3)	13
1.25.4	Dachbegrünung	13
1.25.5	Pflanzbindungen	13
1.26	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB	14
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Gewerbegebietes" gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW	14
2.1	Dachform und Dachneigung/ Fassadengliederung	14
2.5	Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen hier! Textmarke nicht definiert.	Fe
2.5.1	Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich	14
2.5.2	Einfriedungen	14
2.5.3	Werbeanlagen	15
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	15
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	15
3.2	Ordnungswidrigkeiten	16
3.3	Kampfmittelbelastungen	16
3.4	Verwertung des Bodenaushubs	16
3.5	Lärmsanierungsanspruch Bielefelder Straße 211 und Arndtstraße 19	16
3.6	Wasserschutzgebiet	16
3.7	Sanierungsplan / Flächen ohne Sanierungsanspruch	17
3.8	Baugrundverhältnisse / Baugrunduntersuchung	17
3.9	Grundstückszufahrten	18
3.10	Wärmeversorgung	18
4	Rechtsgrundlagen	18

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 19-23 "Ehemaliges Betonsteinwerk Sander"

Ortsteil: Heidenoldendorf
Plangebiet: Südlich Bielefelder Straße, östlich Krummer Bergweg

Verfahrensstand: Satzung

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 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränkte Gewerbegebiete GE (1), GE (3), GE (4) und GE (5)

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die nach Art oder Betriebsweise bezogen auf ihre Auswirkungen und Störungen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Betrieben als Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe (auch Annexhandel),
- Bordelle, bordellartige Betriebe und gewerbliche Zimmervermietungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (2)

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie
 1. in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums 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 (MBI. NRW. 2007 S. 659) in der Abstandsklasse VII Nrn. 200 – 221 aufgeführt sind;
oder wenn sie
 2. in ihrem Emissionsverhalten den unter 1. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Betrieben als Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe (auch Annexhandel),
- Bordelle, bordellartige Betriebe und gewerbliche Zimmervermietungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nrn. 161 – 199; höheres Abstandserfordernis) gem. Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Die Abstandsliste für die relevanten Abstandsklassen ist als Anhang der Begründung beigelegt.

1.1.1.1 Aufschiebend bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB

In der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und in der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Folgetag einer schriftlichen Bestätigung (Eingangsdatum bei der Stadt Detmold) über die gemäß des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes vom 23.01.2024 (Datum der Verbindlichkeitserklärung) erfolgte Sa-

nierung (siehe 3.7) unzulässig. Als Bestätigung anerkannt werden kann ein entsprechendes Schreiben des Kreises Lippe (Untere Bodenschutzbehörde) oder eines geeigneten Fachgutachters. Die Bestätigung ist bei der Stadt Detmold, Fachbereich 6, Team Städtebauliche Planungen, Rosental 21, einzureichen.

Von dieser aufschiebenden Bedingung ausgenommen sind bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die in direkter Verbindung mit den Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsplanes stehen bzw. im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen des Sanierungsplanes durchgeführt müssen, um eine anschließende Nutzung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen (z.B. Erschließungsmaßnahmen des Gebietes, Gründungsarbeiten oder anderweitige Maßnahmen zulässiger Vorhaben in Bodennähe).

Nach erfolgter Sanierung darf die Funktion der Altlastsanierung dauerhaft nicht beeinträchtigt werden.

Nachträgliche Eingriffe in die Sanierung z.B. im Rahmen von Bauvorhaben, Begrünungsmaßnahmen und sonstige Bodeneingriffe sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die erfolgte Sanierung bzw. in Hinblick auf Auswirkungen während der Bauphase und die ggf. notwendigen Wiederherstellung der Sanierung gutachterlich zu begleiten.

Von dieser Festsetzung betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Heidenoldendorf Flur 2: Teile der Flurstücke 100, 101, 1060, 800.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans sind die GRZ und die OK (oberer Gebäudeabschluss Attika) über NHN als Obergrenze (bezogen auf den jeweiligen unteren Bezugspunkt) festgesetzt. Überschreitungen sind, bis auf die im Bebauungsplan als Ausnahmen formulierten, nicht zulässig.

1.1.2.1 Grundflächenzahl

Für alle Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

Für notwendige Sanierungsmaßnahmen gemäß des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes vom 23.01.2024 (Datum der Verbindlichkeitserklärung) in der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 (Einbau einer Kunststoffdichtbahn / Folie unterhalb der Erdoberfläche) ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Maß von 1,0 ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK) (oberer Gebäudeabschluss Attika) gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Die Angabe der maximalen Höhe für bauliche Anlagen erfolgt über die Festsetzung von Gebäudehöhen in Meter. Sie gelten ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Als unterer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der Planzeichnung eingetragene NHN-Höhe. Die Gebäudehöhe (OK) ist die absolute Höhe, bezogen auf den oberen Gebäudeabschluss (OK Attika).

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (OK) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Klima- und Lüftungstechnik, technische Aufbauten und Einrichtungen für z. B. Aufzüge) kann gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Dabei müssen die Aufbauten mindestens um ihre Höhe von den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unabhängig der technischen Erforderlichkeit kann gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (OK) für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden.

1.1.2.3 Ausschluss von Keller- und Untergeschossen

In der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind Keller- bzw. Untergeschosse nicht zulässig.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 m überschritten werden darf.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die gem. § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, auch die, die unter § 14 (1a) fallen, können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den straßenbegleitenden seitlichen Abstandsflächen der Gebäude inkl. der straßenbegleitenden seitlichen Verlängerung der Abstandsflächen zulässig. In den nicht überbaubaren Flächen sind diese Nebenanlagen unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO / Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt, GPd) zulässig. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt, GPd) sind den Hauptnutzungen auf den Grundstücken in GE (1) bis GE (5) zugeordnet. Stellplätze auf den Dächern der obersten Geschosse des Parkdecks sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen in GE (1) bis GE (5) zulässig, wenn die Gemeinschaftsanlagen nachweisbar nicht mehr ausreichend sind, um die Stellplatzbedarfe der Hauptnutzungen in GE (1) bis GE (5) unterzubringen. Eine Ausnutzung der Flächen und der max. zulässigen Gebäudehöhen der Gemeinschaftsanlagen ist dafür nicht vorausgesetzt. Diese Ausnahme gilt auch dann, wenn eine Unterbringung von Stellplätzen aus Lärmschutzgründen in den Gemeinschaftsanlagen nicht bzw. nicht mehr möglich ist (insbesondere bei nächtlichen Lärmschutzkonflikten).

Außerhalb der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind bei Erfüllung dieser Ausnahmebedingungen auch Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze für Personengruppen, die eine besondere Nähe zur jeweiligen Hauptnutzung erfordern (z.B. für Menschen mit Behinderung) sowie Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze für Betriebsfahrzeuge inklusive für Fahrzeuge, die der Erfüllung hoheitlicher Aufgaben dienen (z.B. Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienst etc.), sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen in GE (1) bis GE (5) allgemein zulässig.

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.13 Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL1 und GFL2) sind zum Schutz der vorhandenen unterirdischen Leitungen (Wasserleitungen in GFL1) und neu zu verlegenden Kanälen (Schmutz-/Regenwasserkanäle in GFL1 und Drainage in GFL2) sowie zu Wartungszwecken von jeglicher hochbaulichen Bebauung und Bäumen bzw. Gehölzen freizuhalten.

1.14 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.14.1 Bewirtschaftung von Dach- und Oberflächenwasser / Schmutzwasserentsorgung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in die öffentliche Regenwasserkanalisation und anschließend in die festgesetzten öffentlichen Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Hinweis: Außerhalb des Plangebietes erfolgt nach den Regenrückhaltebecken über eine Füllkörperrigole die Einleitung des Niederschlagswassers bis zum natürlichen Abfluss von 10 l/(s*ha) gedrosselt in das Gewässer Nr. 28.

Die Speicherung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers der Dachflächen und der teilversiegelten Grundstücksflächen ist in oberirdischen Zisternen zur Brauchwassernutzung oder in Verdunstungsanlagen zulässig. Ein Eintrag von Niederschlagswasser in den Untergrund sowie eine Beeinträchtigung der Altlastsanierungen in der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind dabei auszuschließen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen sollte gesammelt und mit einer Brauchwassernutzanlage (z.B. Toilettenspülung, Grünraumbewässerung etc.) oder zulässigen Verdunstungsanlagen kombiniert werden.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Der durch die Festsetzungen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Für diesen Eingriff erfolgt daher für die betroffene Fläche die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 6.521 m² im Bereich des städtischen Ausgleichspools im Ortsteil Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 228.

1.20.2 Artenschutz

Folgende vorgezogenen funktionalen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet:

Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 2, Flurstücke 1044 sind die errichteten Ersatzquartiere für Fledermäuse (3 Stück) und Nistkästen für Höhlenbrüter (6 Stück) in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Die Fledermausquartiere sind dazu mindestens alle fünf Jahre fachgerecht auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu warten. Die Nisthöhlen für Höhlenbrüter sind jährlich außerhalb der Brut- und Ruhezeiten (d.h. i.d.R. von Oktober bis Februar) zu reinigen und zu warten.

Notwendige Abbruchmaßnahmen, Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen zu können, ist während der Rodungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Sind Abbruch-, Fällungs- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht zu vermeiden, müssen vor Beginn der Maßnahmen alle potenziell relevanten Strukturen durch Fachleute auf das Vorhandensein von Vogelbruten und Quartiersplätzen für Fledermäuse geprüft werden. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Abbruch-, Fällungs- und Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht zu verschieben. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Da Brutplätze aufgrund des teilweise flächenhaften Bewuchses nur schwer nachzuweisen sind und aufgrund der Ergebnisse der Kartierung davon auszugehen ist, dass die Flächen auf jeden Fall bebrütet werden, ist eine Rodung des Gesamtbestandes innerhalb der Brutzeit nicht möglich. Die Maßnahme kommt ggf. für kleinere, überschaubare Teilflächen in Betracht. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Baustellenverkehr und Bautätigkeiten sind tagsüber durchzuführen. Ausnahmen sind mit der Stadt Detmold abzustimmen.

Alle genannten Maßnahmen sind im Rahmen nachfolgender Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und in die Genehmigung aufzunehmen.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit GFL 1 und GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold sowie der Leitungs- und Versorgungsträger zu belasten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.23 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Gemeinschaftsanlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Als „Dachfläche“ gilt die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches / der Dächer.

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung von Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

„Technisch“ nicht nutzbar und somit rechnerisch abzuziehen sind z.B. Dachnutzungen wie Dachfenster, Lichtkuppeln, Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, etc.

Ausdrücklich nicht von der Solarpflicht ausgenommen sind Dachflächen, die der Dachbegrünungspflicht gem. Punkt 1.25.4 unterliegen.

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

1.24.1 Aktiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der mit  gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen, ist eine Straßendeckschicht des Typs „Splittmastixasphalte SMA5 bzw. SMA8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3“ oder eine Straßendeckschicht mit mindestens gleicher Lärmreduzierungs Wirkung einzubauen.

1.24.2 Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im LPB III und IV: Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LPB III und LPB IV“ sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamtbewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 (2018-01)	Lärmpegelbereich (LPB) (festgesetzte fettgedruckt)
55	I
60	II
65	III
70	IV
75	V
80	VI

1.24.3 Lichtimmissionen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden, auf Freiflächen und im öffentlichen Raum sind blend- und streulichtarm anzulegen.

Folgende Vorgaben sind umzusetzen:

- gezielte Beleuchtung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Möglichst niedrige Anbringung zur Reduzierung zusätzlicher Abstrahlung von Licht in die Umgebung
- Begrenzung der Beleuchtungszeit auf die unbedingt erforderliche Dauer, eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist möglichst zu vermeiden
- Einsatz von Leuchten mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (bernsteinfarben bis warm-weiß mit Farbtemperaturen von 1700 bis 2700 Kelvin, maximal 3000 Kelvin)
- Farblich variable Lichtgestaltungen sind nicht zulässig.
- Höchste mittlere Leuchtdichte LS von Schildern: 800 cd/m^2 ,
- Höchste mittlere Leuchtdichte LS von Fassaden: 10 cd/m^2 .

Hinweis: Im Zuge der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist einzuschätzen, ob durch entstehende Sichtbeziehungen zwischen Leuchten und Wohnnutzungen eine übermäßige Blendung oder Aufhellung zu befürchten ist (z.B. Grundstücks- und Parkdeck Zu-/Abfahrten). Es ist zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ebenfalls einzuschätzen, ob im Rahmen von Bauvorhaben durch Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen übermäßige Blendungen oder Aufhellungen zu befürchten sind und ob Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung notwendig sind.

In Bezug auf Insektenschutz sind v.a. LED-Leuchten geeignet. Es werden u.a. die sogenannten „PC amber“-LED empfohlen.

1.25 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.25.1 Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

Nur sofern eine Beeinträchtigung der Altlastsanierung fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann, sind in den mit  gekennzeichneten Flächen stattdessen Bepflanzungen mit Gehölzen analog zur Festsetzung 1.25.2 3.) vorzunehmen.

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

1.) Anpflanzung von Einzelbäumen in GE (2), GE (3) und GE (4):

Innerhalb der Gewerbegebiete GE (2), GE (3) und GE (4) sind an den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten mindestens mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Bei Errichtung von ausnahmsweise zugelassen Anlagen gem. § 14 (1a) und §14 (2) BauNVO ist mindestens ein Abstand von 3,0 m zum Stamm einzuhalten. Wenn die Anpflanzung eines Baumes an einem festgesetzten Standort aufgrund einer geplanten Grundstückszu- oder abfahrt bzw. von ausnahmsweise zugelassen Anlagen gem. § 14 (1a) und §14 (2) BauNVO nicht möglich ist, kann der Baum ausnahmsweise an einem anderen Standort auf dem Grundstück gepflanzt werden. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) haben und 3-mal verpflanzt (mit Drahtballierung) sein. Die Bäume sind mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

2.) Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) sind mindestens neun mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) haben und 3-mal verpflanzt (mit Drahtballierung) sein. Die Bäume sind mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Standortempfehlungen sind in der Planzeichnung aufgenommen.

Pflanzliste für 1.) und 2.) (Vorschlag)

gem. Broschüre der GALK „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK Straßenbaumliste“ (online abrufbar, Link befindet sich in der Begründung).

3.) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit  gekennzeichnet) sind in Abhängigkeit von der Flächengröße mehrreihige Baum- / Strauchhecken zu pflanzen.

Es sind mindestens 2-mal verpflanzte, standortgerechte Sträucher mindestens in der Größe 60-100 cm zu pflanzen. Zu den Rändern der dargestellten Flächen ist ausgenommen in Bereichen, in denen Abstände dazu führen würden, dass eine Bepflanzung nicht möglich wäre ein Abstand von 1,5 m und zwischen den Reihen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Innerhalb der Reihen sollte der Abstand 1,5 m betragen, die Gehölze sind dabei versetzt zu den angrenzenden Reihen zu pflanzen. Im Abstand von ca. 8 bis 10 m ist jeweils ein mindestens mittelkroniger Baum vorzusehen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) haben und 3-mal verpflanzt (mit Drahtballierung) sein.

Pflanzenliste für 3.) (Vorschlag)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wildrosen (*Rosa canina*)

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

1.25.3 Fassadenbegrünung in GE (1), GE (2) und GE (3)

Mindestens 20 % der südlichen und westlichen Fassadenfläche der Gebäude im GE (1) und GE (2) sowie der südlichen Fassadenflächen im GE (3) sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist sicherzustellen, dass mit der Fassadenbegrünung mindestens alle 20 m eine regelmäßige Gliederung der Fassaden in mind. 2,0 m Breite erzielt wird. Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils zwei Pflanzen zu bepflanzen.

Pflanzliste (Vorschlag)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* oder *Parthenocissus tricuspidata*)

Efeu (*Hedera helix*)

Immergrüne Waldrebe (*Clematis armandii*)

Hinweis: Insbesondere in den ersten Jahren ist eine ausreichende Bewässerung sicherzustellen.

1.25.4 Dachbegrünung

Alle nutzbaren Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) sind vollflächig als Retentionsdach anzulegen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit niedrigwachsenden Pflanzen (Sedumpflanzen, Kräuter, Sukkulente, Moose) herzustellen, wobei der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus mindestens 8 cm Mächtigkeit betragen muss.

Als „Dachfläche“ gilt die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches / der Dächer.

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Dachbegrünung aus technischen Gründen verwendet werden kann.

„Technisch“ für Dachbegrünung nicht nutzbar und somit von der Begrünungspflicht abzuziehen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen wie z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, etc.

Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen, die der Solarpflicht gem. Punkt 1.23 unterliegen.

1.25.5 Pflanzbindungen

Bei den Pflanzungen sind die aktuellen FLL-Richtlinien und die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Bei den Bäumen im Straßenraum sind ausreichende Baumscheiben vorzusehen. Sie sollten durch eine Randeinfassung so gesichert werden, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.

Die Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Gehölze ist entsprechend der DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) für eine Dauer von 5 Jahren zu gewährleisten.

Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Zudem ist in diesem Zeitraum bei Baum- und Strauchhecken eine Mahd zwischen den Pflanzstellen durchzuführen (im Rahmen der Pflegegänge), um ein Überwachsen der Jungpflanzen durch Wildwuchs zu verhindern.

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

Sämtliche Pflanzungen in der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind so herzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Altlastsanierung erfolgt (z.B. durch Wurzelsperren und/oder ausreichend Bodenüberdeckung mit unbelastetem Boden).

1.26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Böschungsflächen und Stützmauern außerhalb entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet. Die Beseitigung oder Veränderungen, die die Böschungen und Stützmauern in ihrer konstruktiven Hilfsfunktion für den Straßenkörper einschränken würden, sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Eingeschränkten Gewerbegebietes" gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung/ Fassadengliederung

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0-10°) zulässig. Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie erforderlich sind.

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 20,0 m deutlich vertikal zu gliedern z. B. durch Fassadenbegrünung, Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung, ...).

2.1.1 Material-/Farbwahl

Für die Fassaden sind helle Farben zu verwenden. Bei Verwendung unterschiedlicher Farbtöne an einem Gebäude ist nur eine monochrome Farbfassung zulässig. Der Hellbezugswert der verwendeten Farben muss zwischen 70 % und 90 % liegen.

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen nichtverglasten Fassade die Verwendung aller Buntfarben und Hellbezugswerte zulässig.

Verspiegelte und spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig. Abstellplätze für Fahrräder und notwendige begrünte Aufstellflächen für die Feuerwehr sind allgemein zulässig.

2.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur grobmaschig und transparent wirkend (z.B. Stabgitterzäune oder Zäune ähnlicher transparenter Bauart) in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und in einer Höhe von max. 2,0 Meter zulässig.

Alle sonstigen Einfriedungen in der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 1 und der mit  gekennzeichneten Sanierungszone 2 sind nur als begrünte (s. Pflanzliste) grobmaschige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedigung nur dichte Strauch- und Baumpflanzungen zulässig, die von grobmaschigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 Metern ergänzt werden können.

Pflanzliste für begrünte grobmaschige Einfriedungen in den Sanierungszonen (Vorschlag):
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder Parthenocissus tricuspidata)

Efeu (*Hedera helix*)
Immergrüne Waldrebe (*Clematis armandii*)

Hinweis: Insbesondere in den ersten Jahren ist eine ausreichende Bewässerung sicherzustellen.

2.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an Gebäudefassaden zulässig. An der Stätte der Leistung können Werbeanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Sie einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Ausnahmsweise zulässig sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Wegweiser für die Stätte der Leistung, sofern sie im Zufahrtsbereich zum jeweiligen Baugrundstück positioniert werden. Diese dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

An Gebäuden sind Werbeanlagen, die über den oberen Rand der Fassaden hinausragen, unzulässig.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen je Hauptgebäude darf 10% der Summe aller Fassadenflächen dieses Gebäudes nicht überschreiten. Fahnen/Flaggen und freistehende Anlagen auf demselben Baugrundstück sind auf die zulässige Gesamtwerbefläche anzurechnen. An den einzelnen Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenflächen einnehmen.

Für Betriebe ohne Gebäude und für Betriebe mit einer Fassadenfläche von weniger als 100 m² sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

Auf den Dachflächen sowie an Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist das Anbringen von Werbeanlagen unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden nur einseitig berechnet. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Unzulässig sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in der Form von transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben, bzw. -elementen zulässig. Die genannten Größen gelten entsprechend.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind bis zu einer Größe von 4 m² in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen des GE (4) und GE (5) ausnahmsweise zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und /oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/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, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten

gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Kampfmittelbelastungen

Gemäß Sanierungsuntersuchung und orientierender Baugrunderkundung liegen Hinweise dafür vor, dass es sich bei der Verfüllung der Tongrube I auch teilweise um „Material der britischen Streitkräfte inkl. Munition“ handelt. Konkrete Tiefbauarbeiten und insbesondere Gründungsmaßnahmen in Sanierungszone 1 sind daher im Vorfeld mit der örtlichen Ordnungsbehörde und der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen. Eine (ggf.) erforderliche ‚Freimessung‘ oder andere Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst vor Baubeginn sind einzuplanen bzw. hierfür ist das Erfordernis im Vorfeld dringend zu prüfen.

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 § 3 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 7 Abs. 2 KrWG (2012) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisordnung, 2006) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

3.5 Lärmsanierungsanspruch Bielefelder Straße 211 und Arndtstraße 19

Für die Grundstücke Bielefelder Straße 211 und Arndtstraße 19 besteht ein Lärmsanierungsanspruch. Für diese Immissionsorte ist der Immissionsschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sicherzustellen. Der Lärmsanierungsanspruch kann schriftlich bei der Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Detmold, geltend gemacht werden.

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Detmold-Pivitsheide / Heidenoldendorf“, festgesetzt mit Verordnung vom 10. Februar 1977. Die Vorgaben der Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.

3.7 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung: Sanierungsplan und Flächen ohne Sanierungsanspruch

Für das ehemalige Betriebsgelände des „Betonwerk Sander, Bielefelder Straße 216 in Detmold (Großteile des Plangebietes) wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG und BBodSchV erstellt und mit Schreiben vom 23.01.2024 durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe für verbindlich erklärt. Die Sanierungszonen sind in der Planurkunde gekennzeichnet. Die entsprechenden Maßnahmen des Sanierungsplanes sind unter Beachtung der Nebenbestimmungen und Hinweise der Verbindlichkeitserklärung zu beachten und umzusetzen. Abweichungen vom Sanierungsplan bedürfen einer Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe. Der Sanierungsplan und die Verbindlichkeitserklärung sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist gemäß Verbindlichkeitserklärung bei konkreten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Sanierungsplanes auf Grundlage von Ausführungsplänen in Bezug auf die Altlastsanierung (Detailplanungen zur Abdichtung, Gasfassung, Gründung) zu beteiligen. Zudem sind die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Grundwassermessstellen auf Grundlage der Verbindlichkeitserklärung z.B. durch Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten zu sichern und zu erhalten, können aber in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde verschoben werden. Eine Erreichbarkeit der GWM für die Stadt Detmold bzw. für von der Stadt Detmold beauftragte Personen ist sicherzustellen. In Baugenehmigungsverfahren sind diese Aspekte entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den außerhalb der Sanierungszonen gekennzeichneten Altlastflächen handelt es sich um solche ohne Sanierungsanspruch. Weitergehende Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind möglich (siehe auch 3.8).

Hinsichtlich der vorhandenen Vorbelastungen wird auf die Begründung und die dort genannten Gutachten und Untersuchungen sowie auf die Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes verwiesen. Diese können im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden. Dies gilt auch für der Verbindlichkeitserklärung benannte aber der Begründung nicht beiliegende Unterlagen.

3.8 Baugrundverhältnisse / Baugrunduntersuchung

Aufgrund der Baugrund- und Altlastensituation in Teilbereichen des Plangebiets (Sanierungszonen und Flächen ohne Sanierungsanspruch) ist das vorliegende Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung und orientierenden Gründungsberatung im Rahmen von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es wird grundsätzlich empfohlen, im Vorfeld geplanter Bebauung den Baugrund objektbezogen untersuchen zu lassen. Projektbezogene konkrete Gebäude-/Bauteil-/Gewerkbezogene Baugrunderkundungen sind erst mit konkreten Planflächen, der Plan(gründungs-) höhen, der voraussichtlichen Lasten etc. möglich, weshalb die Empfehlungen / Hinweisgebungen aus o.g. Gutachten lediglich als einführend und orientierend zu beurteilen sind. Das o.g. Baugrundgutachten ersetzt keine Einzel-Baugrundgutachten bzw. keine projektbezogenen geotechnischen Einzel-Untersuchungen/-Berichte.

Für die jeweilige konkrete geplante bauliche Anlage können insofern dezidierte Untersuchungen und ggf. spezielle Maßnahmen für die Gründung und Ausführung der Gebäude und Fahrflächen erforderlich sein. Bei der Gründung der Gebäude ist sicherzustellen, dass eine Durchteufung der wassersperrenden Schichten ausgeschlossen ist. Das Gutachten zur orientierenden Baugrunduntersuchung und orientierenden Gründungsberatung kann im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.

3.9 Grundstückszufahrten

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt und eine Bewegungsfläche (gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Feb. 2007, in der jeweils gültigen Fassung) bis zu den hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksteilen vorzusehen. Es wird empfohlen, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen vor Stellung eines Bauantrags bzw. der Vorlage auf Genehmigungsfreistellung mit der Feuerwehr abzustimmen. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 5 Abs. 1 BauO NRW 2018).

3.10 Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird mit leitungsgebundener Nah-/Fernwärme versorgt. Beim Neubau von Gebäuden sollte der Anschluss an das leitungsgebundene Wärmenetz und dessen Nutzung erfolgen.

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.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) 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 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-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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) 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.

Abstandserlass NRW – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass); RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007).

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen / FLL-Richtlinien und Regelwerken

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 diese sowie FLL-Richtlinien und Regelwerke der FGSV (z.B. ZTV Asphalt-StB 07/13) im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.