

Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan20-01
„Berkenhoff“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1.1	Sondergebiet Teilgebiet 1	3
1.1.1.2	Sondergebiet Teilgebiet 2	3
1.1.1.3	Sondergebiet Teilgebiet 3	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	3
1.1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	3
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	4
1.2.1	Bauweise	4
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	4
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	4
1.20.1	Versickerung von Oberflächenwasser	4
1.20.2	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	4
1.25	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	4
	b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	4
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes gemäß § 86 BauO NRW	4
2.5	Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen	4
2.5.2	Einfriedigungen	4
2.5.3	Werbeanlagen	5
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	5
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	5
3.2	Ordnungswidrigkeiten	5
3.3	Baumschutzsatzung	5
3.4	Kampfmittelbelastung	5
4	Rechtsgrundlagen	6

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen B-Plan 20-01 "Berkenhoff"

Gebiet: Gelände des Seniorenheimes Berkenhoff, Flur 2, Flurstück 751

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Senioreneinrichtung mit Nebeneinrichtungen.

1.1.1.1 Sondergebiet Teilgebiet 1

Im Sondergebiet TG1 ist ein Seniorenpflege- und Wohnheim zulässig.

1.1.1.2 Sondergebiet Teilgebiet 2

Im Sondergebiet TG2 sind Gaststätten zulässig.

1.1.1.3 Sondergebiet Teilgebiet 3

Im Sondergebiet TG3 ist Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie eine Nutzung als Wirtschaftsgebäude zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im gesamten Sonstigen Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 14 (1) BauNVO ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden als maximale Höhe über NHN festgesetzt und gelten als Höchstmaß für die zulässige Bebauung.

Bezugspunkte:

Als Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenkante der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, als Firsthöhe die Schnittkante der Dachfläche am höchsten Punkt der Dachhaut bezeichnet.

Für installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise auch größere Höhen zulässig.

- 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**
In den SO-Gebieten TG2 und TG3 gilt die offene Bauweise. Im TG1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind in Abweichung zur offenen Bauweise auch größere Gebäudelängen als 50m 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 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
- 1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
Im Plangebiet sind offene Stellplätze auf den eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
- 1.20.1 Versickerung von Oberflächenwasser**
Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen.
- 1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs**
Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.
- 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**
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
Die auf der festgesetzten privaten Grünfläche vorhandene Vegetation ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes gemäß § 86 BauO NRW**
- 2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen**
- 2.5.2 Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

2.5.3 Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen/Hinweisschilder bis zu einer Größe von maximal 3 m² und bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses sowie bis zu einer max. Schrifthöhe von 0,80 m flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig.

Zusätzlich ist ein rechtwinklig zur Fassade angebrachte Ausleger mit einer Größe der Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zulässig.

Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Unzulässig sind im Plangebiet selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu benachrichtigen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) 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) in der derzeit gültigen Fassung.

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 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) 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.