

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21-01

"Eichenkrug",

Ortsteil: Pivitsheide V.L.

Plangebiet: Zwischen
Bielefelder Straße (L 758), Oerlinghauser Straße
(L 945), Am Eichenkrug und östlich der Wolfstinne

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 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.500 qm zulässig.

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes SO 1 -**

Zweckbestimmung: „Dienstleistung - Gastronomie - Einzelhandel“ sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss.

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes SO 2 -**

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter“ sind zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche: 2.250 qm mit:
- Food - Sortiment (Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Fleischwaren, Obst und Gemüse).
- Non - Food - Sortiment (Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Elektrowaren, Haushaltswaren und Spielwaren) sind auf maximal 630 qm zulässig.
- Vorkassenzone / Mall / Windfang mit:
Backshop, Blumenshop, Schlüsseldienst, Imbiss und vergleichbaren Einrichtungen sind auf insgesamt maximal 450 qm zulässig, jedoch maximal 100 qm je Einheit.

Innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes SO 3 -**

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Discounter“ sind zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche: 850 qm inklusive Vorkassenzone / Windfang mit:
- Food - Sortiment (Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Fleischwaren, Obst und Gemüse).
- Non - Food - Sortiment (Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Elektrowaren, Haushaltswaren und Spielwaren) sind auf maximal 255 qm der Verkaufsfläche (inkl. Aktionsware bzw. Randsortiment) zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des Gebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, überschritten werden (siehe Begründung).

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte SO1-, SO2- und SO3-Gebiet.

1.1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Höhe mit maximal 150,0 m, 152,0 m und 153,0 m über NN festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

- 1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
- 1.2.1 Bauweise
- Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50,00 m überschritten werden kann.
- 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 gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
- 1.4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind weitere zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4.2 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze und Zufahrten auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Einzeleinteilungen der Stellplätze sind nachrichtlich eingetragen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
- 1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit Leitungsrechten (der Verlauf ist nicht lagegenau) festgesetzt. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten. Die nicht überbaute Fläche der gesamten Vorhabenfläche ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf das Planzeichen wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet.
- 1.24 Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
- 1.24.1 Für den Anlagenlärm gilt eine Berücksichtigung der mit dem Betrieb innerhalb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schallleistungs- und Spitzenpegel) durch
- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschrägen, Einkaufswagen schieben etc.),
 - Anlieferung durch LKW, Rangier- und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate, Lüftungs- und Kühlaggregate und
 - Potenzielle Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Bistro, Beachtung der Öffnungszeiten der Einrichtungen (Vollsortimenter, Discounter etc.).
- An der Ostseite der neuen Straße "Wolfstinne" (siehe ①) gegenüber der Anlieferzone des Vollsortimenters (SO2) wird auf der Grundlage des § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt, dass eine ≥ 25 m lange Lärmschutzwand in einer Höhe von $\geq 2,5$ m über Geländeniveau, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen, errichtet werden, wenn auf der neuen Straße "Wolfstinne" nicht eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet wird.
- An der zur „Wolfstinne“ gerichteten Nordostseite der Anlieferzone (siehe ②) ist eine ≥ 27 m lange Lärmschutzwand in einer Höhe von $\geq 4,5$ m über Geländeniveau zu errichten.
- Die gesamte Anlieferzone inklusive Rampe ist auf einer Länge von ≥ 21 m zu überdachen. Die Lärmschutzwand sowie die Überdachung haben ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 20$ dB aufzuweisen (einschalige, dichte Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg / qm). Die einzelnen Bauteile sind untereinander, am Boden und zu den angrenzenden Gebäuden abzudichten.
- Zur Vermeidung von Reflexionen ist die Innenseite der eingehausten Anlieferzone (Dachfläche, Außenwände und Tore) hochabsorbierend auszuführen.

Gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Sondergebietes zur verlegten Straße "Wolfstinne" (siehe ③) ist eine Lärmschutzwand von ≥ 15 m Länge und einer Höhe von $\geq 2,5$ m über Geländeniveau in der dafür festgesetzten Fläche zu errichten.

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:

- Kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Ausnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen für die Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 - 7.00 Uhr bzw. 20.00 - 22.00 Uhr schalltechnisch zu prüfen.).
- Eine Nachtnutzung der Märkte ist ausgeschlossen.
- Die neu zu errichtenden Zufahrten und Rückstoßflächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausschließlich in Asphalt auszuführen.
- Die technischen Anlagen innerhalb des Sondergebietes sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von $L \leq 30$ dB(A) bewirkt wird. Bei derartigen Pegeln ist auch die Nachtruhe gewährleistet. Ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Märkte zu erbringen.
- Verkaufsveranstaltungen außerhalb der Gebäude und die Inbetriebnahme von Außenrufanlagen sind unzulässig.
- Fahnen als Werbeanlagen sind an Fahnenmasten fest zu montieren oder mit einem Galgen zu versehen.

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 gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

a) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Für die Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes wird die Anpflanzung eines langlebigen heimischen Laubbaumes, Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Wurzelstock für je 6 Stellplätze festgesetzt. Dabei wird eine Pflanzfläche / Baumscheibe von ca. 10 qm Größe empfohlen.

Entlang der "Oerlinghauer Straße - L 945" und der "Bielefelder Straße - L 758" werden Baumpflanzungen (nicht standortgenau) festgesetzt.

Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Vorschlagsliste Anpflanzung Bäume Parkplatz:

Laubbäume: - Erle	- Gleditsie
- Baumhasel	- Kaiserlinde

Bäume für die Straßenraumbegrenzung: - Stieleiche

Die Festlegung der Standorte und Baumarten erfolgt im Rahmen der Erstellung des Durchführungsvertrages.

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

2.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° und Flachdächer zulässig.

2.53 Werbeanlagen:

Die Ausführung der Werbeanlagen innerhalb des Vorhabenbereiches wird auf Grundlage des Werbekonzeptes des Vorhabenträgers Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Hinweis:

Die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag gilt auch für alle Rechtsnachfolger und Nutzer (Mieter, Pächter etc.) im Vorhabenbereich.

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 Stadtverwaltung Detmold oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen / Außenstelle anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 IV, § 20 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold

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

3.4 Hinweis: Kampfmittel

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

3.5 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.6 Hinweis: Flächen mit Bodenbelastung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungen, Altstandorte bzw. Verdachtsflächen nach heutigem Kenntnisstand bekannt.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude ist ggf. gutachterlich zu begleiten und das Ergebnis der Begutachtung den zuständigen Behörden vorzulegen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

Rechtliche Grundlagen

- **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) 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 -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-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärm- Schutzverordnung - 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. 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.