STADT DETMOLD

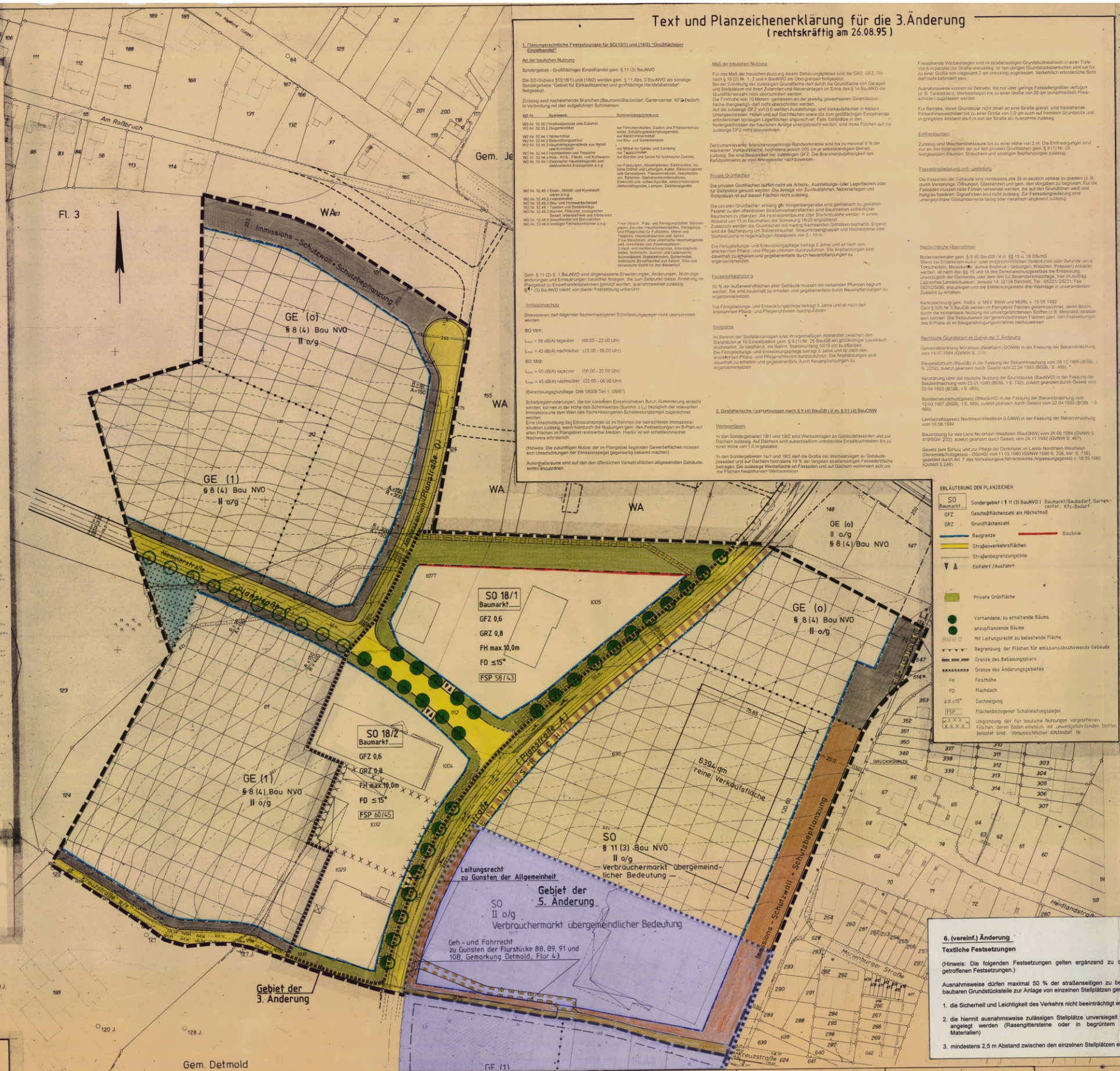
ORTSTEIL JERXEN-ORBKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 23-05

Städtebaulicher Plan

PLANGEBIET: KREUZBREDE

M. 1:1000



Text und Planzeichenerklärung für die 3.Änderung

(rechtskräftig am 26.08.95)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für SO(18/1) und (18/2) "Großflächiger Einzelhandel"

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO

Die SO-Gebiete SO(18/1) und (18/2) werden gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete "Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" festgesetzt.

Zulässig sind nachstehende Branchen (Baumarkt/Baubedarf, Gartencenter, KFZ-Bedarf) in Verbindung mit den aufgeführten Sortimenten:

WZ-Nr.	Sortiment:	Sortimentsbeschränkung:
WZ-Nr. 50.50.2	Kraftwagenteile und -Zubehör	nur Felgenschmuckkappen, Sialom und Pflanzenschutzmittel, Entsorgungsbehältnisse/Mülleimer
WZ-Nr. 52.33.2	Drogeriewaren	nur Bademoden/Badebekleidung
WZ-Nr. 52.44.1	Wollwaren	nur Bau- und Gartenzaunen
WZ-Nr. 52.44.2	Bekleidungsartikel	-
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	nur Möbel für Garten- und Camping
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	nur Tapezierhilfen
WZ-Nr. 52.44.4	Haus-, Küchen- und Haushaltsgeräte	nur Bohrer und Dübel für technische Zwecke
WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Hausgeräte und elektronische Erzeugnisse a.n.g.	nur Fassungen, Abzweigdosen, Elektroröhre, Isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und Generatoren, Transformatoren, Akumulatoren, Batterien, Transistorenkondensatoren, Elektrisch und -schwer-Spezifikes, elektrotechnische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte
WZ-Nr. 52.45.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren a.n.g.	-
WZ-Nr. 52.46.2	Zeitschriften	-
WZ-Nr. 52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf	-
WZ-Nr. 52.46.4	Musikinstrumente	-
WZ-Nr. 52.46.5	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	-
WZ-Nr. 52.46.6	Sportartikel mit Einschränkung	-
WZ-Nr. 52.48.9	sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.	1.nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürsten, Besen, Kosmetika, Körperpflegemittel, Spielzeug und Pflegemittel für Fußboden, Möbel und Teppiche, Haushaltskerzen und -lampen 2.nur Messbecher, ohne unterschiedliche Haushaltsgeräte und -maschinen und Büromaschinen 3.input- und Kraftfahrzeugzubehör, Arbeitsschutzbeklei, technische Gummi- und Lederwaren, Kraftfahrzeugzubehör, Kraftfahrzeugzubehör, bedeutsame Bestandteile aus Adern, Glas und keramische Stoffe für den Bauzeitraf

Gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO sind eingemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Änderung im Plangebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig.

§ 1 (3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Immissionsschutz

Desweiteren darf folgender flächenbezogener Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

SO 18/1:

$L_{WA''}$ = 58 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA''}$ = 43 dB(A) nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr)

SO 18/2:

$L_{WA''}$ = 60 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA''}$ = 45 dB(A) nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr)

(Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1, 05/87)

Schallgegenmessungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Ausmessung erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes (Summe 1,5) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.

Eine Umschichtung des Emissionspegel ist im Rahmen der bestehenden Immissionssituation zulässig, wenn hierdurch die Nutzungen gem. den Festsetzungen im B-Plan auf allen Flächen im Plangebiet realisierbar bleiben. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

(Hinweis: Die zukünftigen Nutzer der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen müssen sich Umschichtungen der Emissionspegel gegenseitig bekannt machen).

Außerhalbstraume sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GRZ, GFZ, FH nach § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe von 10 Metern - gemessen an der jeweilig gewachsenen Geländeoberfläche (Fangleisig) - darf nicht überschritten werden.

Auf die zulässige GFZ von 0,6 werden Ausstellungs- und Verkaufsflächen in Kellern, Untergeschossen, Hohlen und Dachflächen sowie die zum großflächigen Einzelhandel erforderlichen sonstigen Lagerflächen angerechnet. Falls Stellplätze in den Kellergeschossen der baulichen Anlage untergebracht werden, sind diese Flächen auf die zulässige GFZ nicht anzurechnen.

Zentrumsrelevante, branchenzugehörige Randsortimente sind bis zu maximal 5 % der reinen Verkaufsfläche, höchstens jedoch 200 qm je selbstständigem Betrieb zulässig. Sie sind Bestandteil der zulässigen GFZ. Die Branchenzugehörigkeit des Randsortiments ist von Fall zu Fall nachzuweisen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen oder für Stellplätze genutzt werden. Die Anlage von Zufahrtswegen, Nebenanlagen und Stellplätzen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen: entlang der Kingentbergstraße sind gärtnerisch zu gestalten. Parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Baumreihen entweichlicher Baumarten zu pflanzen. Als Hochstammbäume oder Stammbusche werden in einem Abstand von 15 m Bäumen der Sortierung 18/20 angepflanzt.

Zusätzlich werden die Grünflächen mit niedrig wachsenden Gehölzen bepflanzt. Ergänzt werden die Bepflanzung um Solitärgehölze, Strauchrosengruppen und Hochstämme oder Stammbusche in regelmäßigen Abständen von 5 - 10 m.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

50 % der Außenwandflächen aller Gebäude müssen mit rankenden Pflanzen begrünt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/zu ersetzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

Stellplätze

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 10 Einzelplätze gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ein großkroniger Laubbaum Hochstamm. Zu verpflanzen mit Ballen. Stammumfang 18/18 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/zu ersetzen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauONW

Werbeanlagen

In den Sondergebieten 18/1 und 18/2 sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet.

In den Sondergebieten 1a/1 und 18/2 darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zusammen 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Flächen freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen (z. B. Tankstellen), Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.

Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremden Grundstück und in geringem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m. Die Einfriedungen sind nur an den Grundstücken der auf den privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Fassadengliederung und -gestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 35 m deutlich vertikal zu gliedern (z. B. durch Vorsprünge, Öffnungen, Gliederung) und gem. dem Vorgaben zu begrünen. Für die Fassaden müssen helle Farben verwendet werden, die auf den Grundbünen weiß und hellgrau basieren. Signalfrben sind nicht zulässig. Zur Fassadengliederung sind unregelmäßige Gestaltelemente farbig oder metallisch abgesetzt zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten Ausu- oder Abfuhrmassen mineralischer Rohstoffe oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallteile, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Ameide 14, 32756 Detmold, Tel. 05231/25231, Fax. 05231/25688, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfbeschwerung gem. RdErl. d. MSV, MWV und MURL v. 15.05.1992.

Gem § 9(5) Nr 3 BauGB werden im Plangebiet Flächen gekennzeichnet, deren Böden durch die mechanische Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Mineralöl) belastet sein können. Die Bebauungspläne der gekennzeichneten Flächen gem. den Festsetzungen des B-Plans ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Rechtliche Grundlagen im Gebiet der 3. Änderung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 270).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GVNW S. 419/SGV. 2021), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.11.1992 (GVNW S. 467).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GVNW 1980 S. 226, ber. S. 716), geändert durch Art. 7 des Verwaltungsverfahrensrechts-Anpassungsgesetz v. 18.05.1982 (GVNW S. 248).

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

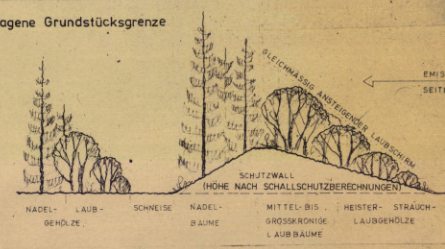
- SO Baumarkt — Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO) Baumarkt/Baubedarf, Gartencenter, Kfz-Bedarf
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt/Ausfahrt
- Private Grünfläche
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Begrenzung der Flächen für emissionsabschirmende Gebäude
- Grenze des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsgebietes
- FH — Firsthöhe
- FD — Flachdach
- z.B.≤15° — Dachneigung
- FSP — Flächenbezogener Schallleistungspegel
- X X X X — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Voraussichtlicher Altlastenarbt Nr.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Verkehrsfläche (Unterteilung nachrichtl.)
- R/F — Rad-/Fußweg
- Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen (siehe Text)
- Mit Geh.-Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN:

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Höhenlinie
- Böschung
- Bäume zu pflanzen
- GE (0) — Nicht störendes (ns) Gewerbegebiet
- GE (1) — Nicht wesentl. störendes (nws) Gewerbegebiet
- SO -VERBRAUCHERMARKT ÜBERGEMEINDL. BEDEUTUNG- — Sondergebiet für Verbrauchermarkt zur vorwiegend übergemeindlichen Versorgung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche mit Gebäuderichtungsraster (Siehe Text)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o/g — Wahlweise offene oder geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedl. Art oder Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Forstwirtschaft
- T — Trafostation (nachrichtl.)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



RICHTLINIE FÜR SCHUTZBEPFLANZUNG, M.1:200

FÜR DIE FESTLEGUNGEN DER BEGRENZUNGEN NEU FESTGESETZTER SOWIE BEI VERÄNDERUNG IN BEZUG AUF LINIENFÜHRUNG UND/ODER KRÜMMUNGSRADIUS VORHANDENER VERKEHRSFLÄCHEN GELTEN ÜBER DIE HIER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN HINAUS DIE AUFGRUND DIESES BEBAUUNGSPLANES ZU ERSTELLENDEN STRASSENENTWURFSPLÄNE.

6. (vereinf.) Änderung

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die folgenden Festsetzungen gelten ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.)

Ausnahmsweise dürfen maximal 50 % der straßenseitigen zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksteile zur Anlage von einzelnen Stellplätzen genutzt werden, wenn

1. die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird
2. die hiermit ausnahmsweise zulässigen Stellplätze unversiegelt und mit Rasen begrünt angelegt werden (Rasengittersteine oder in begrüntem Zustand vergleichbare Materialien)
3. mindestens 2,5 m Abstand zwischen den einzelnen Stellplätzen eingehalten werden.

Die 2. Änderung (rechtskräftig am 11.05.95) ist eine Textänderung und betrifft das gesamte Plangebiet. Die geänderten Textstellen sind seitlich markiert.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 19,5 ha	KARTENGRUNDLAGE: VERGRÖSSERUNGEN DER KATASTERFLURKARTEN (M 1:2000) GEM. JERXEN-ORBKE FLUR 2U 3 TACHYMETERAUFNAHME	DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. LEMGO, DEN 11.11.1976 KREIS LIPPE VERM. U. KATASTERAMT gez. Arens Kreisobervermessungsrat	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. LEMGO, DEN 11.11.1976 KREIS LIPPE VERM. U. KATASTERAMT gez. Arens Kreisobervermessungsrat	PLANENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES: im Februar 1975 DETMOLD, DEN 18.3.1975 STADT DETMOLD DER STADTDIREKTOR -STADTPLANUNGSAMT- gez. Dettling TECHN. BEIGEORDNETER	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT DETMOLD VOM 19.10.1972 AUFGESTELLT WORDEN. IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT DETMOLD DETMOLD, DEN 11.12.1972 gez. Vogt BÜRGERMEISTER gez. Schmitter RATSMITGLIED	DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2(6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) IN DER ZEIT VOM 25.5.1976 BIS ZUM 25.6.1976 AUSGELEGEN. DETMOLD, DEN 28.6.1976 STADT DETMOLD DER STADTDIREKTOR IN VERTRETUNG gez. Vogt BÜRGERMEISTER gez. Schmitter RATSMITGLIED FÜR DIE VERWALTUNG: gez. Dettling TECHN. BEIGEORDNETER gez. Kross STADTDIREKTOR	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.8.1969 (GV S.656/SVG NW 2020) VOM RAT DER STADT DETMOLD ALS SATZUNG AM 28.10.1976 BESCHLOSSEN WORDEN. DETMOLD, DEN 2.11.1976 IM AUFTRAGE DES RATES gez. Gündel	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) MIT VERFÜGUNG VOM 23.05.1977 GENEHMIGT WORDEN. DETMOLD, DEN 23.05.1977 AZ.: 34.30 11-03/35.21.11-505/J 6 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE gez. Vogt BÜRGERMEISTER	GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 30.06.1977 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 10.06.1977 ÖFFENTLICH AUS. DETMOLD, DEN 10.06.1977	Dieser Plan enthält die 1. Änderung mit Rechtskraft vom 28.06.1988 2. Änderung mit Rechtskraft vom 11.05.1995 3. Änderung mit Rechtskraft vom 26.08.95 5. " " " " 26.04.01 6. " " " "	5. Ausfertigung STADT DETMOLD ORTSTEIL: JERXEN-ORBKE BEBAUUNGSPLAN NR. 23-05 STÄDTEBAULICHER PLAN M. 1:1000

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DEM:
STÄDTEBAULICHEN PLAN,

WEITERHIN SIND DIESEM PLAN BEIGEFÜGT:
BEGRÜNDUNG
EIGENTÜMERVERZEICHNIS

GEÄNDERT GEM. RATSBESCHLUSS: