

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-86A „Temde West“

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
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.1.2.1	Grundflächenzahl / Grundfläche	5
1.1.2.2	Maximale Höhe der baulichen Anlage	5
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	6
1.2.1	Bauweise	6
1.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.2.3	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.2.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
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	6
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	6
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	7
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	7
1.7	Hinweis: Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden sollten gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB	7
1.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB	7
1.13	Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB	7
1.14	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB	7
1.14.1	Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser	7
1.14.2	Hinweis: Starkregengefahren	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	8
1.20.1	Artenschutz	8
1.20.2	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	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
1.21.1	Geh-/Fahr- und/oder Leitungsrecht	9
1.23 a	Hinweis: Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden sollen gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB	9
1.23 b	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	9
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	10
1.24.1	Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB	10
1.24.1.1	Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im LPB IV	10
1.24.1.2	Schallschutz von Schlafräumen im gekennzeichneten Bereich 1	10
1.24.1.3	MU 5 (westlich der Temdestraße)- nicht offenbare Fenster / Festverglasung zur lärmfrequentierten Seite im gekennzeichneten Bereich 2	10
1.24.1.4	Außenwohnbereiche im Plangebiet MU 7	10

1.24.1.5	Ausnahmen	11
1.24.3	Lichtimmissionen	11
1.25	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	11
1.25.1	Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen in den Urbanen Gebiete (MU)	11
1.25.2	Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(0)) und auf der Fläche für Gemeinbedarf (Archiv)	12
1.25.3	Dachbegrünung	12
1.25.4	Stellplatzbepflanzung	12
1.25.5	Pflanzbindungen	12
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW	13
2.1	Dachform und Dachneigung/Dachform und Fassadengliederung	13
2.1.1	Material-/Farbwahl	13
2.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
2.4	Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen	14
2.5.1	Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich	14
2.5.2	Einfriedigungen	14
2.5.3	Werbeanlagen	14
3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen	15
3.1	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
3.1.1	Kennzeichnung K1 (Flurstück 107, 92, 94, 102, 117, 122, 116, 276, 277, 236, 278, 280, 283, 291, 103, 239, 281, 282, 290)	15
3.1.2	Kennzeichnung K2 (Flurstück 116, 276, 277, 236)	16
3.1.3	Kennzeichnung K3 (Flurstück 239, 281, 282, 290)	16
3.1.4	Kennzeichnung K4 (Flurstück 278)	16
3.1.5	Kennzeichnung K5 (Flurstück 280)	16
3.1.6	Kennzeichnung K6 (Flurstück 283)	17
3.1.7	Kennzeichnung K7 (Flurstück 291)	17
3.1.8	Kennzeichnung K8 (Flurstück 103)	17
3.2	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	18
3.3	Ordnungswidrigkeiten	18
3.4	Kampfmittelbelastungen	18
3.5	Hochwasserschutz	18
3.6	Grundstückszufahrten	18
3.7	Baugrunduntersuchung	18
3.8	Schienenverkehr	19
4	Rechtsgrundlagen	19

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-86A „Temde West“

Ortsteil: Detmold-Süd
Plangebiet: Zwischen Bahnhofstraße, Bruchgarten, Elisabethstraße und Busbetriebshof westlich der Temdestraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

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

MU (Urbanes Gebiet)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO,
- Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (0)

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 Urbanen Gebiet zugelassen werden könnten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben als Betriebstankstellen und
- 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.

Einzelhandel ist nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den oben genannten dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50%) sein. § 11(3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige lärmsensible nächtliche Nutzungen im Sinne des § 15 (1) Bau NVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale und 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 kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.2.1 Grundflächenzahl / Grundfläche

In den Urbanen Gebieten (MU 4, MU 5 und MU 8) beträgt die maximale Grundfläche (GR) jeder baulichen Anlage oberhalb der Geländeoberfläche 400 m², im (MU 6) 150 m², im (MU 7) 200 m² und im (MU 1) 600 m².

Im MU darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise darf im MU die GRZ durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten oberirdisch flächenhaft komplett begrünt sind. Hierbei sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Veränderung des Geländeniveaus unzulässig.

Im MU und GE sind alle weiteren Überschreitungen im Sinne des § 19(4) BauNVO, die über die GRZ von 0,8 hinausgehen, unzulässig.

1.1.2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK) (oberer Gebäudeabschluss Attika, First) gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Sie gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Höhenbezugspunkt. Als unterer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe. Die Gebäudehöhe (OK) ist die absolute Höhe, bezogen auf den oberen Gebäudeabschluss (OK Attika, First).

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, die Nutzung solarer Strahlungsenergien etc.) kann gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden kann.

Für die Flächen für Gemeinbedarf und die Urbanen Gebiete MU 2, und MU 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden kann. Ausnahmsweise können die Gebäude an der Grenze von dem Urbanen Gebiet MU 2 zur Gemeinbedarfsfläche ohne seitlichen Grenzabstand unter Würdigung nachbarlicher Interessen zugelassen werden, wenn rechtlich oder tatsächlich sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand angebaut wird.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäudekörper ist im MU 7 verbindlich im Plan festgesetzt.

1.2.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In den Urbanen Gebieten sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf Archiv kann sowohl bei offener als auch bei abweichender Bauweise die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- mindestens eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (H) eingehalten wird und
- die Tiefe der Abstandsfläche insgesamt mindestens 3,00 m beträgt und
- die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn
- wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Im MU 7 kann innerhalb eines Baugrundstückes bei der Neubebauung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu vorhandener Bebauung ausnahmsweise abgewichen werden. Wenn dabei der o.g. Mindestgrenzabstand von 3,00 m unterschritten wird, sind entsprechende brandschutztechnische Anforderungen in Bezug auf die benachbarten Wände zu erfüllen.

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. Im Bereich zwischen der straßen-/wegeseitigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und den angrenzenden Verkehrsflächen (Vorgärten) und auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Nebenanlagen unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

In den Urbanen Gebieten MU 2, 4, 5, 6 und 8 und im Gewerbegebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen (Vorgärten) und auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind diese unzulässig.

Generell sind Abstellplätze für Fahrräder zusätzlich auch im Bereich zwischen dem Gebäude und den angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Stellplätze in Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch auf den nichtüberbaubaren Flächen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig, wenn sie komplett unterirdisch angelegt und bis auf notwendige Wege und Zufahrten komplett mindestens flächenhaft begrünt sind. Hierbei sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Veränderung des Geländeniveaus unzulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Archiv festgesetzt. Die Zweckbestimmung Archiv inkludiert auch zugehörige Nutzungen wie Schulungsräume, Büros, Kantine etc., solange diese der Hauptnutzung Archiv inhaltlich zugeordnet sind.

1.7 Hinweis: Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden sollten gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB

Wohngebäude in den Urbanen Gebieten sollten so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Maßgeblich sind die jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) im Runderlass des Landes NRW.

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

Die im Wendebereich der Planstraße A festgesetzten Freihaltezonen sind von jeglichen Einfriedigungen und von verkehrsbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Nutzung freizuhalten.

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

Der im Plangebiet verlaufende Mischwasser-Hauptsammler ist auf einer Breite von 4 Metern, gemessen von der Kanalachse, von jeglicher hochbaulichen Bebauung (Haupt- und Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Anlagen gem. § 14 BauNVO) und Bäumen freizuhalten. Eine Neubebauung, auch der Wiederaufbau abgängiger oder zerstörter Bausubstanz, ist unzulässig.

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 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu bewirtschaften.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zu wählen.

Hierbei hat die Versickerung dezentral oder semizentral großflächig über belebte Bodenzonen

- als Flächenversickerung oder
- durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen.

Die Versickerung in Schächten o. ä. ist nicht zulässig.

Die Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden, Grundstücksgrenzen und zur Grundwasseroberfläche sind gem. ATV 138 und Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur Durchführung des § 51 a Landeswassergesetz zu beachten. Die Möglichkeit der Versickerung ist im konkreten Fall gutachterlich zu prüfen. Die Vorgaben der DWA-A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind zwingend einzuhalten.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral so zu bewirtschaften, dass die ordnungsgemäße Verwendung auf dem Grundstück sichergestellt ist. Für alle gewählten Maßnahmen (und ggf. Sammelbehältnisse) ist ein rückstausicherer Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen.

Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück -gutachterlich nachgewiesen- nicht vollständig möglich sein, ist ausnahmsweise die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten und vor Übergabe an die öffentliche Kanalisation zusammenzuführen.

Der Betreiber hat für das auf den versiegelten/teilversiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist. Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o.g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist vor der Versickerung gem. den geltenden Rechtsvorschriften vorzubehandeln.

Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben von den hier getroffenen Festsetzungen und Hinweisen unberührt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

1.14.2 Hinweis: Starkregengefahren

Teile des Plangebietes sind in der Karte „Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen für das Land NRW“ verzeichnet. Bei seltenen oder extremen Regenereignissen besteht die Gefahr lokaler Wasseransammlungen, die zu Schäden an der Bausubstanz führen können, wenn bei der Bebauung keine entsprechenden Schutzmaßnahmen durch die Bauherren ergriffen werden. Es wird empfohlen, Tiefgaragen, Keller und Erdgeschosse durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise) vor Starkregenereignissen zu schützen.

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 Artenschutz

Notwendige Abbruchnahmen, Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

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 Quartiersplätze 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.

Bei einer Verzögerung von über einem Jahr zwischen der Abbruch- und der Neubauphase, ist eine erneute Überprüfung des o.g. Sachverhaltes zu wichtigen Funktionsräumen durchzuführen.

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.

1.20.2 Hinweis: 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.

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

1.21.1 Geh-/Fahr- und/oder Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrecht darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.23 a Hinweis: Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden sollen gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB

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

1.23 b 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 oberirdischen Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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..

„Wirtschaftlich“ nicht nutzbar sind z.B. geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung > 10°, die nach Norden bzw. von ostnordost bis westnordwest ausgerichtet sind.

West und ost ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen.

Ausdrücklich nicht von der Solarpflicht ausgenommen sind Dachflächen, die der Dachbegrünungspflicht gem. Punkt 1.25.3 unterliegen.

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

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

1.24.1.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im LPB IV

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden 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. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) (s. Legende) dargestellt.

1.24.1.2 Schallschutz von Schlafräumen im gekennzeichneten Bereich 1

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{n} > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

1.24.1.3 MU 5 (westlich der Temdestraße)- nicht offenbare Fenster / Festverglasung zur lärmfrequentierten Seite im gekennzeichneten Bereich 2

In den mit „2“ gekennzeichneten Bereichen ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an Gebäudefronten mit südwestlicher Ausrichtung ($\geq 225^\circ$) bis östlicher Ausrichtung ($\leq 90^\circ$), bezogen auf die Nordausrichtung des geografischen Koordinatensystems, nicht zulässig.

Davon abweichend sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 an Gebäudefronten mit südwestlicher Ausrichtung ($\geq 225^\circ$) bis östlicher Ausrichtung ($\leq 90^\circ$), bezogen auf die Nordausrichtung des geografischen Koordinatensystems, nur zulässig, wenn die Bereiche vor den offenbaren Fenstern mit einem Abstand von mehr als 0,50 m baulich geschlossen ausgeführt werden (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon oder mit Prallscheibe vor dem Fenster).

Die Beschränkungen entfallen für Büroräume, sonstige schutzbedürftige Arbeitsräume oder Unterrichtsräume.

1.24.1.4 Außenwohnbereiche im Plangebiet MU 7

Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

1.24.1.5 Ausnahmen

Von den Festsetzungen zu 1.24.1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

1.24.3 Lichtimmissionen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden, auf Freiflächen und im öffentlichen Raum ist blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich anzulegen. Die Lichtemissionen und die Betriebsdauer sind auf das notwendige Mindestmaß für den jeweiligen Nutzungszweck zu reduzieren. Die Beleuchtung ist dafür nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen und zu erhalten.

Folgende Vorgaben sind umzusetzen:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
- Optimierung der Planung hinsichtlich geringer Leuchtdichte und geringer Lichtpunkthöhe,
- Einsatz von Leuchten mit einem Farbspektrum Wellenlängen über 500 nm und Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin“,
- Einsatz von Leuchten mit Lichtaustrittsfläche horizontal nach unten,
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten,
- Höchste mittlere Leuchtdichte L_S von Schildern: 800 cd/m²,
- Höchste mittlere Leuchtdichte L_S von Fassaden: 10 cd/m².

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. Tiefgaragenausfahrten). 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.

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

1.25.1 Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen in den Urbanen Gebiete (MU)

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist mind. ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm.

Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 1.4) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Blut-Johannisbeere (<i>Ribes sanguineum</i>)	Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)
Weidenarten (<i>Salix spec.</i>)	Rotdorn (<i>Crataegus spec.</i>)
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>)	
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	

1.25.2 Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(0)) und auf der Fläche für Gemeinbedarf (Archiv)

Pro 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestpflanzgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 1.4) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

1.25.3 Dachbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 75 % der für Dachbegrünung nutzbaren Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) 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 10 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 b unterliegen.

1.25.4 Stellplatzbepflanzung

Für je sechs ebenerdige Stellplätze ist in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum nach Empfehlung der GALK-Straßenbaumliste mit uneingeschränkter Eignung zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen zu verwenden.

1.25.5 Pflanzbindungen

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 5 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen zu erfolgende Begrünung und Bepflanzung der baulichen Anlagen, der ebenerdigen Stellplätze, der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige

Sträucher, Bäume, Dachbegrünungen und Grünflächen sind mind. gleichwertig nach zu pflanzen / zu ersetzen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung/Dachform und Fassadengliederung

Urbane Gebiete

Abweichungen von der festgesetzten Dachform für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben etc.) sind zulässig.

Für überdachte Stellplätze und Garagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 – 10°) zulässig.

Die Firstrichtung von geneigten Dächern ist im MU 7 grundsätzlich parallel zur festgesetzten Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet und Fläche für Gemeinbedarf

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind 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 m deutlich vertikal zu gliedern z. B. durch Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder, etc..

2.1.1 Material-/Farbwahl

Urbane Gebiete

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Vormauersteine, Putz, Holzverschalungen und Fassadenplatten. Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

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.

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer > 10° sind ausschließlich unglasierte Dachsteine/-ziegel zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet und Fläche für Gemeinbedarf

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.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Außenkante Gebäudeab-

schlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand gemessen. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

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 Einfriedigungen

Urbane Gebiete

Als Einfriedigung zu den Verkehrsflächen hin sind nur lebende Hecken und grobmaschige, transparent wirkende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Hecken aus standortgerechten Gehölzen sind orientiert an der vorgeschlagenen Pflanzliste Nr. 1.25.1 anzulegen.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparent wirkende Einfriedigungen, oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im MU 4 und MU 8 sind (außer entlang der Verkehrsflächen) keine seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedigungen zulässig.

Sollten zur Sicherung einer Kindertagesstätte höhere Einfriedigungen erforderlich sein, sind diese ausnahmsweise zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zu den Verkehrsflächen hin sind grobmaschige, transparent wirkende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig. Die Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in mindestens 2,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparent wirkende Einfriedigungen, oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

Zu den Verkehrsflächen hin sind nur lebende Hecken oder grobmaschige, transparent wirkende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind transparent wirkende Einfriedigungen, oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

Auf den Dachflächen sowie an Nebengebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, an überdachten Stellplätzen und Garagen ist das Anbringen von Werbeanlagen unzulässig.

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

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

Im Urbanen Gebiet (MU 7) und an allen Gebäuden mit integrierter Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten sind nur an jeder Stätte der Leistung flach an die Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen/Hinweisschilder bis zu einer Größe von insgesamt maximal 1,5 m² und bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Auf Dächern und freistehend sind Werbeanlagen unzulässig.

Im ingeschränkten Gewerbegebiet und auf allen ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücken in den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an Gebäudefassaden zulässig.

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 Fassadenfläche 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.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an Gebäudefassaden zulässig.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 5% der Summe aller Fassadenflächen des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Fahnen/Flaggen und freistehende Anlagen auf demselben Baugrundstück sind auf die zulässige Gesamtwerbefläche anzurechnen.

An den Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen

3.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

3.1.1 Kennzeichnung^(K1)(Flurstück 107, 92, 94, 102, 117, 122, 116, 276, 277, 236, 278, 280, 283, 291, 103, 239, 281, 282, 290)

Der folgende Hinweis gilt für alle o.g. Flurstücke:

Bei einer sensiblen Nutzung mit ggf. Wohnbebauung, Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. sind die Vorgaben des Altlastenerlass (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) einzuhalten (Maßnahmen zur Unterbindung des direkten Kontakts von Menschen mit belastetem Bodenmaterial).

Eine durch Baumaßnahmen entstehende Fehlmasse an Bodenmaterial ist durch entsprechend „sauberes“ Material in ausreichender Mächtigkeit auszugleichen. Insbesondere in zukünftigen Außenspielbereichen ist gem. Altlastenerlass (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) die Mächtigkeit von mindestens 35 cm einzuhalten. Das Material muss die Z0-Zuordnungswerte nach LAGA TR Boden 2004, sowie die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch BBodSchV (1999) sowie MantelV (2021) einhalten. Es ist Bodenmaterial aufzutragen, dass die Zuordnungswerte der Klassen BM-0 und BM-0* (Eluatwerte) nach Ersatzbaustoffverordnung (gültig ab 01.08.2023) und die Prüfwerte für die Nutzung Kinderspielfläche der ab 01.08.2023 gültigen MantelV (2021) einhält.

3.1.2 Kennzeichnung **K2** (Flurstück 116, 276, 277, 236)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.2 genannten Flurstücke:

Bei einer sensiblen Nutzung mit z. B. Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. ist außerdem eine für Kinder nicht-durchgrabbare Sperrschicht (Geotextil) einzubringen.

Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Die Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.3 Kennzeichnung **K3** (Flurstück 239, 281, 282, 290)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.3 genannten Flurstücke:

Die Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.4 Kennzeichnung **K4** (Flurstück 278)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.4 genannten Flurstücke:

Die Schadstoffbelastungen liegen in Teilen des Grundstückes ab einer Tiefe von 2,0 m unter GOK bzw. im Grundwasser vor, sodass ein Direktkontakt (Wirkungspfad Boden-Mensch) mit belastetem Bodenmaterial unter der aktuellen Bebauungssituation und auch bei Umsetzung der geplanten Nutzung ausgeschlossen ist.

Eine komplette Entfernung der LCKW-Restbelastung aus dem Untergrund ist im Zuge einer Baumaßnahme als unwahrscheinlich anzusehen, da die Schadstoffrestbelastung auch in Tiefen bis 8,0 m u. GOK nachgewiesen ist. Eine Überprüfung der Bodenluft auf leichtflüchtige Schadstoffe ist nach Beendigung des Abrisses durchzuführen. Zeigen sich Konzentrationen der LCKW-Restbelastung, die an der späteren Geländeoberfläche gesundheitsschädliche Konzentrationen erwarten lassen, sind ggf. Maßnahmen zur Fassung der Ausgasungen erforderlich (Gasdrainage/-absaugung).

Bei einer sensiblen Nutzung mit z. B. Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. ist außerdem eine für Kinder nicht-durchgrabbare Sperrschicht (Geotextil) einzubringen.

Bei erdberührenden Arbeiten im Bereich der Restkontamination sind die Vorgaben der DGUV 101-004 für Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Die Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.5 Kennzeichnung **K5** (Flurstück 280)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.5 genannten Flurstücke:

Im Zuge von Baumaßnahmen wird der potenziell mit MKW belastete Bereich vermutlich größtenteils ausgekoffert und entsprechend der Deklarationsanalytik verwertet bzw. entsorgt. Verbleibt eine Restbelastung im Untergrund, sind die Anforderungen des Altlastenerlasses (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) umzusetzen.

Eine komplette Entfernung der LCKW-Restbelastung aus dem Untergrund ist auch im Zuge der Neubebauung als unwahrscheinlich anzusehen, da die Schadstoffrestbelastung auch in Tiefen bis 8,0 m u. GOK nachgewiesen ist. Eine Überprüfung der Bodenluft auf leichtflüchtige Schadstoffe ist nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Der Einbau einer Dampfsperre (Alufolie) in den Kellerwänden bzw. der Sohle ist aus gutachterlicher Sicht dann zwingend erforderlich, wenn eine LCKW-Restbelastung der Bodenluft nach Baugrubenaushub verbleibt, die bei Diffusion der Schadstoffe durch die Kellerwand in der Kellerinnenraumluft gesundheitsschädliche Konzentrationen erwarten lässt. Dies ist zwingend gutachterlich zu bewerten und zu begleiten. Zeigen sich eben-

falls Konzentrationen der LCKW-Restbelastung im Untergrund, die an der Geländeoberfläche gesundheitsschädliche Konzentrationen erwarten lassen, sind ggf. Maßnahmen zur Fassung der Ausgasungen erforderlich (Gasdrainage/-absaugung).

Bei einer sensiblen Nutzung mit z. B. Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. ist außerdem eine für Kinder nicht-durchgrabbare Sperrschicht (Geotextil) einzubringen.

Bei erdberührenden Arbeiten im Bereich der Restkontaminationen sind die Vorgaben der DGUV 101-004 für Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Eine Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.6 Kennzeichnung **K6** (Flurstück 283)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.6 genannten Flurstücke:

Im Zuge von Baumaßnahmen wird der potenziell mit MKW und Schwermetallen belastete Bereich vermutlich größtenteils ausgekoffert und entsprechend der Deklarationsanalytik verwertet bzw. entsorgt.

Verbleibt eine Restbelastung im Untergrund, sind die Anforderungen des Altlastenerlasses (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) umzusetzen (Maßnahmen zur Unterbindung des direkten Kontakts von Menschen mit belastetem Bodenmaterial).

Eine komplette Entfernung der im Grundwasser befindlichen geringfügigen LCKW-Belastung durch die Baumaßnahmen ist als unwahrscheinlich anzusehen. Es ist daher nicht in Gänze auszuschließen, dass LCKW aus dem Grundwasser über die Bodenluft in die Innenraumluft der Keller oder Tiefgarage migrieren. Im Zuge der Neubebauung ist daher gutachterlich zu prüfen, inwiefern eine Restbelastung des Untergrundes weitere Maßnahmen zum Erfüllen des Vorsorgegrundsatzes gem. Altlastenerlass (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) erforderlich macht (Pfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft-Innenraumluft). Maßgeblich hierfür ist die Restbelastung des Untergrundes nach Aushub der Baugrube.

Bei einer sensiblen Nutzung mit z. B. Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. ist außerdem eine für Kinder nicht-durchgrabbare Sperrschicht (Geotextil) einzubringen.

Bei erdberührenden Arbeiten im Bereich der Restkontaminationen sind die Vorgaben der DGUV 101-004 für Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Die Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.7 Kennzeichnung **K7** (Flurstück 291)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.7 genannten Flurstücke:

Bei einer sensiblen Nutzung mit z. B. Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. ist außerdem eine für Kinder nicht-durchgrabbare Sperrschicht (Geotextil) einzubringen.

Bei erdberührenden Arbeiten sind die Vorgaben der DGUV 101-004 für Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Die Nutzung des Grundwassers ist untersagt.

3.1.8 Kennzeichnung **K8** (Flurstück 103)

Ergänzend zu 3.1.1 gelten folgende Inhalte für die unter 3.1.8 genannten Flurstücke:

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Überprüfung dieses Befundes durchzuführen.

3.2 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 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).

3.3 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.

3.4 Kampfmittelbelastungen

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.

3.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich des Knochenbachs, auch nicht bei einem Überschwemmungsereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sich das Überschwemmungsgebiet bei noch höheren Abflüssen in das Plangebiet ausweiten kann.

3.6 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).

3.7 Baugrunduntersuchung

Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine an. Es wird empfohlen, im Vorfeld geplanter Bebauung den Baugrund objektbezogen untersuchen zu lassen.

3.8 Schienenverkehr

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, einzureichen. Die Deutsche Bahn behält sich weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschung von Signalbildern nicht vorkommen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

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.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können diese im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.