

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
12-18 „ehem. Wiebuschstraße“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 12-18 „ehem. Wiebuschstraße“, Aufstellung

Ortsteil: Spork-Eichholz
Plangebiet: zwischen der Werre im Westen und der Wohnbebauung im Osten, südlich der Falkenkrugstraße / Echternkampstraße und nördlich des freien Landschaftsraumes

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 (Gegliedertes) Gewerbegebiet GE

GE - Gegliedertes Gewerbegebiet GE (0), GE (1)A und GE (1)B

Folgende Festsetzungen sind für GE (0), GE (1)A und GE (1)B unter den Voraussetzungen 1.1.1.1 - 1.1.1.2 gültig:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die sonst zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist Einzelhandel im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den oben genannten dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Geschossfläche des Bauvorhabens deutlich untergeordnet ist. § 11(3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind. Freistehende, der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Teilflächen des Baubauungsplangebietes Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 (12/2006) festgesetzt.

Grundlage der Ermittlung der Emissionskontingente L_{EK} ist die ungehinderte und verlustlose Ausbreitung in den freien Raum (lediglich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Hinweis: In den Emissionskontingenten sind bei der Beurteilung nach TA Lärm alle ggf. erforderlichen Zuschläge für die Ruhezeiten sowie Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen GE (0), GE (1)A und GE (1)B beträgt 1 m über Gelände, die Immissionshöhe der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung beträgt 5,50 m über Gelände.

In den jeweiligen Teilflächen sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente pro m² (L_{EK}) nicht überschreiten.

Teilfläche TF Nr.	L _{EK} [dB(A)/m ²]	
	tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)
GE (0)	55 dB(A)	40 dB(A)
GE (1) A u. B	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} der vom Vorhaben auf der Teilfläche i ausgehenden Geräusche das entsprechende anteilige Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten j nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_r wird nach den Vorschriften des Anhangs 2 der TA Lärm vom 26.08.1998 durch Immissionsprognose ermittelt und berücksichtigt die Schallausbreitungsverhältnisse (z. B. Richtwirkung oder Abschirmung).

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

1.1.1.1 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (0)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (0) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1) A und B

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (1) A und B dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze und Garagen zulässig. Allen anderen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GRZ, GFZ und die OK über NHN als Obergrenze festgesetzt.

Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann im GE (1)A die festgesetzte Höhe über NHN für Silos mit einem maximalen Durchmesser von bis zu 3,50 m um bis zu 5 m überschritten werden. Die Silos dürfen maximal in einer Dreiergruppe errichtet werden. Der Abstand zu weiteren Silos, die die

festgesetzte Höhe über NHN überschreiten, muss mindestens die einfache Höhe der höheren Silos betragen.

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 Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden kann.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze incl. ihrer seitlichen Verlängerung.

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

Die unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Flächen mit Leitungsrecht zu führen.

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den Regenwasserkanal bzw. in die Werre einzuleiten.

1.16 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Im Überschwemmungsgebiet sind folgende Nutzungen/Einrichtungen unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Schuppen)
- Hecken und Zäune die nicht in paralleler Fließrichtung zur Werre errichtet sind
- Bodenaufschüttungen, Lager, Abstell- und Einstellplätze für KFZ

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 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandbereiche

Der Talraum der Werre und des Gildebaches sind zu sichern und zu erhalten.

1.20.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen.

1.20.3 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.

1.20.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Falkenkrugstraße und der Echternkampstraße sowie parallel zum Talraum der Werre sind als Grünflächen zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die weiteren nicht überbaubaren Flächen sind so nutzen, dass mind. 50 % der Flächen begrünt sind. Vorhandene Versiegelungen, z. B. für Umfahrten und Lagerplätze, sind nicht zu erweitern.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Gewerbegebietes" gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel-, Tonnen-, Pult- und Sheddächer zulässig. Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie bedingt sind.

2.2 Farbwahl

Für Fassaden und Silos sind helle Farben zu verwenden, die auf den Farben grau und weiß basieren. Für verblendete / verputzte Fassaden sowie Silos sind kräftige Signalfarben nicht zulässig. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente aller Materialien und Farben zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.

2.5.3 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge mit einer maximalen mittleren Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen/Flaggen) darf 20 qm je eigenständigen Betrieb nicht überschreiten. An den zulässigen höheren baulichen Anlagen, wie Siloanlagen und Hochregallager, sind Werbeanlagen unzulässig.

Unzulässig sind ebenso im Plangebiet Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in der Form von transparenten, von innen beleuchteten Werbeanlagen, bzw. -elementen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind auf jeweils 6 m² begrenzt. Die oben festgesetzten Größen gelten entsprechend.

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.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, 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 Kampfmittelbelastungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 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.

Hinweis zu den DIN-Normen

Die DIN-Norm 18005 kann 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 kann sie bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung, Team Städtebauliche Planungen, eingesehen werden.