

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
17-13 „Waterhof“
4. Änderung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 17-13 „Waterhof“, 4. Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: Zwischen der Paderborner Straße, der Königstraße und dem Fußweg Königstraße

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

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 17-13 „Waterhof“ bleiben von dieser Änderung unberührt. Festsetzung A 1 f) entfällt mit Rechtskraft dieser Änderung.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI

Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen und gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.4.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind nicht überdachte Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.11 Verkehrsflächen

Die Zufahrten zu dem Gebäude Paderborner Straße sind in der jetzigen Nutzungsintensität im Bestand geschützt. Alle künftigen Nutzungen mit einer stärkeren Kfz-Frequenz als der jetzigen, müssen über die nördliche Königstraße erschlossen werden.

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

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

1.24.1 Passiver Lärmschutz

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 28. 02. 2008 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBL NRW S. 130), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämmmaß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

Außenwände:	- $R'_w > 57$ dB für alle Wände.
Rollladenkästen:	- $R'_w > 40$ dB für alle Rollladenkästen.
Fenster:	- $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2
Dächer:	- $R'_w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

1.25. Pflanzbindungen

Entlang der Paderborner Straße ist ein mindestens 1m breiter Pflanzstreifen und entlang dem nördlichen Teil der Königstraße ist ein mindestens 5m breiter Pflanzstreifen, jeweils an der Grenze zur Verkehrsfläche, anzulegen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Darüber hinaus sind an der Paderborner Straße an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen, z.B. Ahornhochstämme. Auch diese Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Zulässig sind die notwendigen Grundstückseinfahrten.

2.5.3 Werbeanlagen

Im MI-Gebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen/Hinweisschilder bis zu einer Größe von insgesamt maximal 2,5 m² je Hauswand zur Paderborner Straße zulässig.

Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,5m² einseitig gestattet.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW können nur zugelassen werden, wenn es sich um einzelne Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Gelände handelt. Einzelne Pylonen können nur ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie die Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten und nicht breiter als 0,5m sind. Pro Betriebsgrundstück ist jeweils nur eine freistehende Werbeanlage zulässig

Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

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

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 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.

3.5 Altlasten

Bei dem Flurstück 749 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Das Flurstück ist der Altstandort einer ehemaligen Tankstelle. Der vorhandene Grundwasserschaden ist im Jahr 2007 saniert worden. Mögliche darüber hinausgehende Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Über notwendig werdende, nähere Untersuchungen und damit verbundene Nutzungseinschränkungen muss im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

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.