

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 Bau- NVO

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen.

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen, die nicht unter (2) Ziffer 5 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Wohnungen, die nicht unter (2) Ziffer 6 und 7 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 2 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16-20 Bau- NVO)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16-19 Bau- NVO)

Zur Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Bau- NVO)

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.

Die zulässigen Mindestwandhöhen (mind. W), die maximalen Wandhöhen (max. WH) und die max. Firsthöhen (max. FH) der baulichen Anlagen sind jeweils im Plan eingetragen (Wandhöhe gemäß § 6 (4) BauO NRW und gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht über- baubare Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Kerngebiete wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Für die Kerngebiete werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Fällt die Baugrenze mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, wird nur die Baugrenze dargestellt.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

4.1 Stellflächen für Abfallbehälter, Presscon- tainer, Paletten o.ä. sind nur innerhalb der Gebäude bzw. Einhausungen zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den nicht überbauba- ren Flächen zulässig.

4.3 Stellplätze können als „Stellplätze mit Überhangstreifen" (4,30 m + 0,70 m) er- richtet werden, wobei der Überhangstreifen mit den Flächen für Anpflanzungen überla- gert werden kann.

4.4 Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerech- ter einheimischer Laubbaum, Stammum- fang mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Wurzelstock, Hoch- stamm der Arten Ahorn, Eiche-oder Linde

zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 4,00 qm nachzuweisen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

5.1 Festgesetzt werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß-/Radwege. Die dargestellten Aufteilungen der Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebietes haben nur nachrichtliche Bedeutung.

6.0 Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

6.1 Festgesetzt werden Grünflächen als Verkehrsgrünflächen entlang der Salze und Otto-Künne-Promenade.

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

7.1 Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

8.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Otto-Künne-Promenade sind mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und entlang der Straße Am Ostertor mit Platanen (*Platanus acerifolia*) im Abstand von ca. 10,00 m zu bepflanzen.

8.2 Die anzupflanzenden Bäume sind nicht standortgenau festgesetzt. In Abhängigkeit zu den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten sind Baumstandorte zu wählen, die konfliktfrei zu den verlaufenden Leitungen sind.
Die im Ein- und Ausfahrtbereich „Am Ostertor“ eingetragenen Bäume sind im nicht benötigten Ein- und Ausfahrtbereich zu setzen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.0 Dachformen

1.1 Zur Bestimmung der Dachformen gelten die Eintragungen im Plan. Es sind Flach-

dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40 - 48° zulässig.

2.0 Werbeanlagen

2.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer maximalen Schrifthöhe von 0,60 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 0,20 m unter der Traufkante (oberer Wandabschluss) zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen ausnahmsweise verwendet werden. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.

2.2 Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 m² beidseitig gestattet.

2.3 Blink- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

2.4 Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einzelne Fahnenmasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Gelände handelt.

2.5 Sammelwerbeanlagen

Im Kreuzungsbereich Am Ostertor / Bahnhofstraße ist ein Werbepylon innerhalb der überbaubaren Fläche oder in der privaten Grünfläche zulässig, soweit es sich um Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe handelt. Die Oberkante des Werbepytons darf eine Höhe von 12,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Im Bereich der Osterstraße ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Sammelwerbeanlage mit einer max. Höhe von 2,0 m und einer max. Breite von 0,8 m zulässig.

III Hinweise

1.0 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

1.1 Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der

Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu halten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer Archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

- 1.2 Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2.0 Quellenschutzgebietsverordnung

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Zone III aC. Für den Planbereich findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung.
Gewerbliche Anlagen jeder Art sowie Bodeneingriffe von mehr als 3,0 m unter Gelände unterliegen der Genehmigungspflicht.
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Benzin usw.) ist beim Kreis Lippe - FG 4.3, Tel. 05231/62663 anzuzeigen.
- 2.1 Tiefgaragen sind in einer wasserdichten Konstruktion zu errichten, da eine dauerhafte Drainierung (Grundwasserabsenkung) für diese Bauwerke aus wirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden kann. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist dem Kreis Lippe ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.

3.0 Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.0 Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist

(Abrufbar ist die Boden- und Bauschutt-börse NRW unter www.alois-info.de

Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 62665).

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

5.0 Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich soll der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel. 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

6.0 Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.