

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-06B „Hiddeser Berg Ost“
2. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung, WA	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
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	4
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	4
1.14	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB	4
1.14.1	Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser	4
1.14.2	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	5
1.20.2	Versickerung von Oberflächenwasser	5
1.20.3	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	5
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (BImSchG)	5
1.24.1	Lärmschutz	5
1.25	Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	6
	a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	6
	b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	6
1.25.3	Pflanzbindungen	6
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" gemäß § 86 BauO NRW	7
2.1	Dachform und Dachneigung	7
2.3	Außenwände	7
2.5.2	Einfriedigungen	7
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	7
3.1	Passivhausstandard	
3.2	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	7
3.3	Ordnungswidrigkeiten	7
3.4	Baumschutzsatzung	7
3.5	Kampfmittelbelastungen	7
3.6	Hinweis zum Artenschutz	8
4	Rechtsgrundlagen	8

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 2. Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Zwischen Bielefelder Straße, Gutenbergstraße, Martin-Luther-Straße und der ehemaligen Fachhochschule auf dem Flurstück 406

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich der 2. Änderung durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

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

WA

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die in die Planzeichnung als NHN eingetragenen Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß der zulässigen Bebauung, bezogen auf die jeweilige obere Dachhaut.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Stellplätze und notwendigen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch zu gestalten.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2), die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze und Garagen in den überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Stellplatzflächen „St“ zulässig. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist im unmittelbaren Bereich der Stellplätze zu wählen. Es sind Hochstämmen aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu verwenden. Die Laubbäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgeschlagene Baumarten in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste 2006 (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag):

Spitzahorn	(Acer platanoides, Sorten)
Baumhasel	(Corylus columna)
Esche	(Fraxinus excelsior, Sorten)
Winterlinde	(Tilia cordata, Sorten)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)

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

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in die öffentlichen Abwasseranlagen 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.

1.20.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasser-durchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) her-zustellen. *Die Fahrwege der Parkplatzflächen werden von dieser Regelung ausgenommen.*

1.20.3 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub in-nerhalb 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 gül-tigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 1.24.1 Lärm-schutz

Auf den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind aus schalltechnischen Gründen in den Gebäuden im Bereich der Nordfassaden nur Küchen, Bäder, Treppenhäuser und Abstellräu-me zulässig.

Den Wohnungen zugeordnete, unabgeschirmte Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze sind an der Ost- und Südseite mit einer von der Geländeoberkante bis Dachkante durchgehenden Verkleidung mit einem Schalldämmmaß von $R'_w \geq 20$ dB als aktiver Lärmschutz zu versehen. Dies wird durch alle 1-schaligen dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg/m² er-reicht. Die nach Osten gewandte Querseite der jeweiligen Freifläche ist auf der gesamten Breite zu verkleiden und schalldicht an den Baukörper anzuschließen. Die Verkleidung folgt dann um 90° abgewinkelt dem Verlauf der südlichen Längsseite der Freifläche bis mindestens zu deren Mitte. Sollten die Freiflächen von dem zugrunde gelegten rechteckigen Grundriss abweichen, so sind die durchgehenden Verkleidungen in sinngemäßer Anwendung der o. g. Festsetzung auszu-führen. Bei Abweichungen von den o. g. Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass der Verkehrslärm auf 55 dB(A) tags auf den Freiflächen herabgedämmt wird.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außen-wandkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbautei-len). Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung beste-hen, sind die resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$, deren Berechnung nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfolgt, wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereiche	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für
		Aufenthaltsräume in Wohngebäuden
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

Konkrete Pegelminderungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Freiflächen werden auf den maßgeblichen Außenlärmpegel angerechnet. Die resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ sind dann wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereiche	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für
		Aufenthaltsräume in Wohngebäuden
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08.11.2006 (MBI. NRW S. 582) – Einführung Technischer Baubestimmungen - Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vom 03.05.2010 (MBI. NRW S. 448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Verkehrslärmpegel messtechnisch nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen, kann dieser Lärmpegel zuzüglich 10% Prognosezuschlag für die Herabdämmung des Verkehrslärms auf 55 dB(A) tags auf den Freiflächen beim Nachweis angesetzt werden.

Der Belag der Fahrwege der Parkplatzflächen ist aus Lärmimmissionsgründen mit Asphaltierung bzw. mit Verbundsteinpflaster ohne Fase auszuführen.

1.25 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszuwegungen. An der Gutenbergstraße sind gem. zeichnerischer Festsetzung Laubbäume in dem an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden, 5m tiefen Grundstücksteil zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, nicht jedoch die Anzahl der Bäume.

Vorgeschlagene schmalwüchsige Baumarten in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste 2006:

Spitzahorn	(Acer platanoides, ‚Cleveland‘)
Felsenbirne	(Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘)
Baumhasel	(Corylus columna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘)
Esche	(Fraxinus excelsior, ‚Diversifolia‘)
Straßenakazie	(Robinia pseudoacacia ‚Monophylla‘)
Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Hainbuchenhecke an der Grenze zum Flurstück 406 ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Hainbuchen sind nachzupflanzen.

1.25.3 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 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

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

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch aufgeständerte Solaranlagen in einer Höhe bis zu 2,00m überschritten werden. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens 1m betragen.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude, sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Putz, Mauerwerk und Holzverschalungen. Einzelne, separate Metallelemente sind zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang den Verkehrsflächen nicht zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun, oder Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Passivhausstandard

Es besteht ein städtebaulicher Vertrag zur Einhaltung des Passivhausstandards.

3.2 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."

3.3 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.

3.4 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

3.5 Kampfmittelbelastungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

3.6 Hinweis zum Artenschutz

Aus Artenschutzgründen ist das Entfernen der Büsche und Bäume nur außerhalb der Brutzeiten in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

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 - BauN-VO -) 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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-Immissionsschutz-gesetz - 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) 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 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 sie bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.