

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan

01-13/II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“, 5. Änderungsverfahren

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-13/II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“, 5. Änderungsverfahren

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Blomberger Straße 144-146, westlich der Straße 'Im Rödlinghauser Feld'

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

Hinweis:
Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungssteils. 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

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Mindestmaß bzw. als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,5 durch:

1. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Nebenanlagen sowie der Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

- 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
- Die Gemeinbedarfsfläche hat die Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtungen“. Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- 1.11 Verkehrsflächen**
- 1.11.1 Private Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen (Stellplätze)**
- Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Die Stellplätze sind als wassergebundene Decke, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder Pflaster mit breiter Fuge herzustellen.
- 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 schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 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 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 Versickerung von Oberflächenwasser**
- Die Flächen für nicht überdachte PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten, usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 1.20.2 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.
- 1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB**
- 1.25.1 Stellplatzbepflanzung**
- Für je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu verwenden. Es sind heimische Gehölze auszuwählen. Zwischen den privaten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist jeweils ein 1 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 20° und 30° betragen.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und/oder Putz.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

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.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippische Landesmuseums, 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 NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

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

4. Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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, berichtigt 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