

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“, 5. Änderung, Teilbereich A

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Nördlich der Volkwinstraße, östlich und nördlich der Richard-Moes-Straße

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 1. Änderung durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und das Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO

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 festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist bezogen auf den jeweiligen First, die Oberfläche der natürlichen Geländekante im Mittel.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegungen der Nachbargrundstücke dienen. Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und

Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze incl. ihrer seitlichen Verlängerung (Vorgärten).

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

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

Hinweis:

Die hydrologischen 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 Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Hinweis:

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

1.20.1 Versickerung von Oberflächenwasser

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

1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Die derzeitige Nutzung des o.g. Plangebietes ist Wiese mit Gehölzbestand. Deren humoser belebter Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen. Die DIN 19731 gilt entsprechend.

1.20.3 Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm.

Vorgeschlagene Pflanzenliste:

Sträucher

Feldahorn
Hartriegel
Holunder
Hasel

Acer campestre
Cornus san guinea
Sambucus nigra
Corylus avellana

Bäume

Vogelbeere
Mehlbeere
Spitzahorn
Hainbuche

Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Acer platanoides
Carpinus betulus

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Baumhasel	Corylus colurna
Schneeball	Viburnum opulus	Esche	Fraxinus excelsior
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Rotdorn	Crataegus spec.
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum	Trauben-Kirsche	Prunus padus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 5 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pfliegerichtlinien 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.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger 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 "Reinen Wohngebietes" gemäß § 86 BauONRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° Dachneigung zulässig. Als Ausnahme ist die Sonderdachform gleichschenkliges gegeneinander versetztes Pultdach zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen, überdachten Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Für Erweiterungsbauten im Bestand ist die Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers bindend. Ausnahmen aus gestalterischen Gründen sind zulässig.

Die Firstrichtung muss parallel zur Längsachse des Hauptbaukörpers ausgerichtet werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Neben- bzw. Zwerchgiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Aussenkante Gebäudeabschlusswand bis Aussenkante Gebäudeabschlusswand gemessen. (§ 35 (6) BauONRW ist zu beachten)

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und Putz. Untergeordnete Gestaltungselemente aus Holz oder Metall sind ausnahmsweise zulässig.

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

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanzubau profil- und höhengleich auszuführen. Die Farb- und Materialgebung ist aufeinander abzustimmen.

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 die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehälter) nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Hecken ist zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und 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 Lipplischen 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 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.

Hinweis:

Abriss oder Sanierung des Gebäudes Richard-Moes-Straße 3

Wird das Gebäude Richard-Moes-Straße 3 abgerissen oder saniert, ist dies aus Flendermausschutzgründen in den Herbstmonaten September bis November durchzuführen.

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-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 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.

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 beim Fachbereich Stadtentwicklung, Team städtebauliche Planungen eingesehen werden.