

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) BauNVO sind im Reinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen) nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- a) Die Firsthöhe der Gebäude (FH) darf die Höhe von maximal 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der gewachsene Boden, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Maßen aller Gebäudeecken.
- b) Die Traufhöhe (TH) der Gebäude darf die Höhe von maximal 4,00 m nicht überschreiten. Unter Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut über einem festgelegten Bezugspunkt zu verstehen. Bezugspunkt ist der gewachsene Boden, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Maßen aller Gebäudeecken.

1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nicht im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer erschließungsstraßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 1.6.1 sind einzuhalten.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 i. V. m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.

1.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V. m. § 23 (5) BauNVO

In den als Schutzstreifen  der vorhandenen unterirdischen Leitung gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Versickerung von Oberflächenwasser

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.

1.6 Flächen für Anpflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG

1.6.1 Naturnahe Gartengestaltung

- a) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 50 % der Vorgartenfläche (Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie) sowie 25 % der sonstigen Hausgartenfläche ist mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist dabei nicht anzurechnen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen:

Pflanzliste:

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus
Rosa canina
Prunus padus
Prunus spinosa
Salix carpea
Sambucus nigra
Virburnum lantana
Virburnum opulus

Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Brombeere
Hundsrose
Traubenkirsche
Schlehe
Salweide
Holunder
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball

- b) Pro 150 qm Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus monogyna „Stricta“
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Malus domestica
Pyrus domestica
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Eingrifflicher Weißdorn (Sorte)
Zweigrifflicher Weißdorn (Sorte)
Apfelkultursorte
Birnenkultursorte
Mehlbeere
Eberesche

1.6.2 Anpflanzungen - Pflanzstreifen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m in Reihe versetzt. Die einzelnen Pflanzenarten sind gruppenartig zu pflanzen. (Artenauswahl siehe Pflanzliste). Die Erstellung der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18916 und DIN 18919).

1.6.3 Pflanzbindungen

Alle entsprechend den o.g. Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Stellung baulicher Anlagen

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2.2 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung kann bei einer Dachbegrünung zugelassen werden.

2.3 Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauf-
länge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf
1,50 m nicht unterschreiten.

2.5 Außenwände

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk
(unglasiert), oder als heller Putzbau auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude
können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Bal-
kone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzbau höhengleich
auszuführen.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig (siehe Hinweis 4.3). Sie sind als
Laubholzhecke oder aus Holz herzustellen. Mauern oder Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Da archäologische Fundplätze im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist der Beginn
von Erdarbeiten durch die Bauherren dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold,
Tel.: 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25; 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über
die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten
geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

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

4. Hinweise

4.1 Grünordnungsplan

Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde. Die Retentionsmulde soll gemäß der Empfehlungen des Grünordnungsplanes naturnah gestaltet werden.

4.2 Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 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 Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

4.3 Leitungstrassen

Im Plangebiet verläuft die Trasse einer Gashochdruckleitung der Westfälischen Ferngas AG. In dem mit □□ gekennzeichneten Schutzstreifen (1,50 m bzw. 0,75 m beidseits der Leitungssachse) sind Bodenauf- und Bodenabträge über 0,2 m sowie Baumpflanzungen nicht zulässig. Darüberhinaus sind jegliche Pflanzmassnahmen sowie die Anlage von Grundstückszufahrten in diesem Bereich mit der Westfälischen Ferngas AG abzustimmen.

4.4 Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

4.5 Genehmigungspflicht gem. Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Detmold-Pivitsheide / Heidenoldendorf", festgesetzt durch Wasserschutzgebietsverordnung vom 10. Februar 1977. Folgende Tatbestände unterliegen gemäß der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung einer Genehmigungspflicht:

- Das Lagern und Ansammeln wassergefährdender Stoffe (z.B. flüssige Stoffe (Rohöle, Benzine, etc.) in Behältern mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 Liter). Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe erfolgen, ist der Kreis Lippe zu beteiligen.
- Das Einleiten, Versickern oder Versenken von Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden. Die Ausführung von Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ist nicht genehmigungspflichtig.
- Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände. Sollten Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände als nötig erachtet werden, ist ein Verfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.
- Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, Park- oder Einstellrichtungen für LKW oder mehr als 10 PKW.
Die Straße sind nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Ein Einbau von Recyclingmaterial ist ausgeschlossen. Vor Baubeginn sind dem Kreis Lippe (FG 4.5) Unterlagen mit Angaben über das einzubauende Material vorzulegen. Die Entwässerung der Straße muss im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit einbezogen werden.

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 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), 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.

*Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.