

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 01-61/I
„Schillerstraße/Gutenbergstraße (Neu)“
(beschleunigte) Aufstellung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-61/I
„Schillerstraße/Gutenbergstraße (Neu)“, (beschleunigte) Aufstellung
Ortsteil: Detmold Süd
Plangebiet: zwischen Gutenbergstraße, Bielefelder Straße
und Schillerstraße

Hinweis:

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 können gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 4 - 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 können die folgenden Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Sie gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Dachabschluss (Attika).

Die maximale Gebäudehöhe darf für die Errichtung von technischen Einrichtungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Garten- und Gerätehäuser sowie Abstellräume sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ je Baugrundstück zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind unzulässig.

1.4.2 Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie der privaten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA1 auf maximal acht Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

1.20.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Der Abbruch von Gebäuden ist im Winter, im Zeitraum von Ende November bis Anfang März, vorzunehmen. Für einen vorsorgenden Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind zwei Fassadenquartiere in der unmittelbaren Umgebung anzubringen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Ergänzend hierzu wird auf die textliche Festsetzung Nr. 1.25.3 verwiesen.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von den festgesetzten Flächen abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

1.25 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

1.25.1 Naturnahe 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 mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 125 - 150 cm.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 1.4) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1.25.2 Begrünung der Besucherstellplätze

An den festgesetzten Standorten anzupflanzender Bäume ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Als Mindestqualität ist zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Zerstörung oder natürlichem Abgang ist der jeweilige Baum auf Grundlage dieser Festsetzungen zu ersetzen.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii, Hochstamm
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Kornelkirsche	Cornus mas, Hochstamm
Blumenesche	Fraxinus ornus
Eisenholzbaum	Parrotia persica 'Vanessa'

1.25.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist der dortige Gehölzbestand in einer Breite von 5,00 m zu erhalten. Bei zu starker Sukzession sind die Gehölze nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückzuschneiden.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachgestaltung

Als Dachform ist im gesamten Plangebiet ausschließlich das Flachdach zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandmaterial für Neubauten sind ausschließlich zulässig:

- Putz: Weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %),
grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)
- Klinker: Bis maximal 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne
- Holzschalungen: Bis maximal 30 % der Fassade
- Sichtbeton Fassadenplatten: Bis maximal 30 % der Fassade - Holzdekor,
Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

Hauptbaukörper in Holzblockbohlenbauweise sind unzulässig.

2.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

2.4 Einfriedungen

Entlang der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen sowie entlang der Verkehrsfläche der Schillerstraße sind Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagsliste unter Pkt. 1.25.1) sowie als bepflanzte, berankte oder grundstücksseitig in die Hecke integriert errichtete Stabgitterzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt 1,00 m.

2.5 Werbeanlagen

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² flach auf der Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

2.6 Oberflächengestaltung offener Stellplätze

Offene, ebenerdige Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG

1. 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.: 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251/591-6016, Fax: 0251/591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o. ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

3.4 Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.5 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

3.6 Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Rechtsgrundlagen

- **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG)** vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353);
- **Gemeindeordnung für das Land 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- **§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), 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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (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.
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Hinweis zu 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 im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.