

I. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01-72 "Boelckestrasse" Detmold - Nord

1. Planrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist: "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die folgenden Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Pkt. 4 + 5.

1.2 Zulässigkeit bestehender Gebäude und Anlagen gem. § 1 BauNVO die nicht der vorgeschriebenen Art der baulichen Nutzung des Gebietes entsprechen

Gem. § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung im Plangebiet genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- a) Grundflächenzahl (GRZ):
Innerhalb des WA ist allgemein eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Grundstück unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- b) Traufhöhen
Die festgesetzten Traufhöhen gelten als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Für bestehende Gebäude, die über eine größere Sockelhöhe verfügen, ist ausnahmsweise eine Abweichung für bauliche Erweiterungen zulässig. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- c) Sockelhöhen
Die Sockelhöhen der Hauptgebäude entlang der Richthofenstraße werden auf maximal 1,60 m festgesetzt. Für bestehende Gebäude, die über eine größere Sockelhöhe verfügen, ist ausnahmsweise eine Abweichung für bauliche Erweiterungen zulässig. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Sockelhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens aus gemessen.

1.4 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

Innerhalb des WA ist gemäß § 22 (4) BauNVO allgemein die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das nordwestliche Baufenster an der Planstraße B, in dem Hausgruppen zugelassen sind. Hier wird die Bauweise als "abweichend" insofern festgeschrieben, als das Gebäudelängen bis maximal 25 m zugelassen sind.

1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12 + 14 BauNVO

1.5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze. Garten- und Gerätehäuser sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze.

1.5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche in Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig, wenn sie baulich eine Einheit mit diesen bilden. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze sind diese unzulässig.

1.6 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW

1.6.1 Dachform und Dachneigung

Aus gestalterischen Gründen ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung für bestehende Gebäude und untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Carports und Garagen ist allgemein zulässig.

1.6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgauben sind bei den Hauptgebäuden generell zulässig. Ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50 m ist einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

1.6.3 Dacheindeckungen

Alle Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken. Abweichungen sind aus gestalterischen Gründen bei An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden (z.B. vorhandene rote Dacheindeckungen) ausnahmsweise zulässig.

1.6.4 Firstrichtungen

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude werden in den neu zu erschließenden Baufeldern zur Nordwest-Südost-Achse hin ausgerichtet.

1.6.5 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen etc. sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und / oder Putz mit hellen Farbtönen basierend auf den Farben grau und weiß. Für untergeordnete Bauteile (max. 10 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material und Farbe zu verwenden. Abweichungen von der Farb- und Materialwahl sind aus gestalterischen Gründen nur bei An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise zulässig.

1.6.6 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

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

1.6.7 Werbeanlagen

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,30 qm flach auf die Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

1.7 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben nur geringfügige Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den Regenwasserkanal einzuleiten.

2. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 10, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LGNW

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffern 10,20 und 25 BauGB

2.1.1 Gärten

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Ausnahmen: Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Wege).

2.1.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2x verpflanzt, 60 - 100 bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig.

2.1.3 Baumpflanzungen

In den mit "WA" festgesetzten Flächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche wahlweise ein mittel- bzw. großstämmiger Obstbaum standortgerechter, einheimischer und alter Sorten oder ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Alte Sorten für Obstbäume und standortgerechte Laubbaumarten sind:

Vorschlagsliste Bäume

Äpfel	Birnen	Süsskirschen	Laubbäume
Biesterfelder Renette Boikenapfel Boskoop Danziger Kantapfel Dülmener Rosenapfel Graue Herbstrenette Goldparmäne Gravensteiner Herberts Renette Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Lippische Goldparmäne Roter Bellefleur Roter Eiserafel Schöner aus Nordhausen Schöner aus Wiedenbrück Westfälische Tiefenblüte Westfälischer Günderling Winterrambour	Bunte Julibirne Großer Katzenkopf Grüne Jagdbirne Pastorenbirne Prinzessin Marianne	Altenberger Melonenkirsche Bernhard's Nette Büttner Rote Knorpel Fromm's Schwarzes Herz Große Prinzessin Große Schwarze Knorpel Napoleonkirsche Schneider's Späte Knorpel Schubacks Schwarze Weiße Spanische Witzenhausener Frühe	Eberesche Espe Feldahorn Gemeine Esche Rotdorn (Hochstamm) Salweide Sandbirke Trauerweide Walnuss

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

"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 Stadtverwaltung Detmold oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - 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." Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 IV, § 20 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.2 Hinweis: Schutz von Gehölzbeständen

3.2.1 DIN - Normen

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen sollen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchgeführt werden.

3.2.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold ist zu beachten.

3.3 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Regenwasser der Dachflächen, etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung, etc.) kombiniert werden. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.4 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege sollten in wasserdurchlässiger Ausführung gebaut werden und mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Porenpflaster, Rasen(-gitter)steine, Schotterrassen o.ä.) ausgestattet werden.

3.5 Hinweis: Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

3.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht im Plangebiet verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Führung von Leitungen sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind übergangsweise weiterhin zu betreiben. Befinden sich Leitungen auf privaten Grundstücken, so sind diese Fläche mit Leitungsrechten zu belasten, um den Zugang und die Zufahrt zu diesen Anlagen und den Betrieb der Anlage für den Betreiber zu sichern. Die nach DIN geforderten Abstände von der Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

3.8 Kontaminationsverdachtsflächen, gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere nördlich des Fußweges (Konversionsgebiet) können bisher unentdeckte Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden sein. Bei Baumassnahmen auftretende Auffälligkeiten sind daher sofort der Abfallwirtschaftsbehörde zu melden.

3.9 Sendemast gem. § 9 (24) BauGB

Die im Geltungsbereich befindliche Funkstelle WXB134 2 5 Detmold wird übergangsweise weiter betrieben. Während der Zeit des Bestandsschutzes ist durch alle baulichen Einrichtungen ein Sicherheitsabstand von 7,8 m einzuhalten. Der Sicherheitsabstand ist auf die Unterkante der Antenne mit der geringsten Montagehöhe bezogen.

3.10 Ordnungswidrigkeiten

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

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2001 (GV NW. S. 811)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW. S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2002 (BGBl. I S. 3245).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).