

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01-76

"Moritz-Rülf-Straße",

Ortsteil: Detmold-Nord

Plangebiet: Ehemalige Offizierswohnhäuser und Waldfläche innerhalb der Konversionsfläche Hohenloh

südlich des Michaelis-Jena-Weges, westlich des Schlabrendorff-Weges
nördlich der Wolfgang-Hirth-Straße, östlich des Flurstückes 40
der Flur 13, Gemarkung Detmold

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 sind gemäß § 4 (2) BauNVO 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

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

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Geschossflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

1.1.2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.1.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper der nicht denkmalgeschützten Bebauung zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Mindest- bzw. Höchstmaß für die zulässige Bebauung. Gemäß § 18 (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.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Hauptfirstrichtungen verbindlich festgesetzt.

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 gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 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 den zur Straßenbegrenzung liegenden Baugrenzen. Garten- und Gerätehäuser sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm zulässig. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und den zur Straßenbegrenzung liegenden Baugrenzen.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (1 Einzelhaus- / Doppelhauseinheit) auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.11 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.12 Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Im Südwesten des Plangebietes an der Wolfgang-Hirth-Straße wird ein Trafo festgesetzt.

1.19 Flächen für die Einrichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB

Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete unzulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird durch Aufforstung einer Fläche in der Größe von 9.813 qm auf dem Flugfeld des benachbarten Luftlandeplatzes kompensiert. Die Bereitstellung der Fläche und die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB gesichert.

1.20.3 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen.

Pro 100 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Anhang Pflanzliste) zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

1.20.5 Schutz- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen an den vorhandenen Biotopstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume) sowie zum Schutz der vorhandenen Grünflächen haben die vegetations-technisch durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

1.25 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

1.25.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind mittelwüchsige Sträucher entsprechend der Vorschlagsliste zur Anpflanzung von Sträuchern zu pflanzen.

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

2.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° und bei den denkmalgeschützten Gebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

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

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

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

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte müssen - in der Dachfläche gemessen - folgende Abstände einhalten 1,50 m zur Giebelwand, 0,75 m zur Traufe und 1,50 m zum First.

2.2.1 Dacheindeckungen:

Alle Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu versehen.

2.3 Außenwände:

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen usw. 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% Wandanteil je Gebäudeseite) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Jede Hausgruppe ist komplett im gleichen Material und in der gleichen Farbe herzustellen.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:

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

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen:

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

2.5.2 Einfriedungen:

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

2.5.3 Werbeanlagen:

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

Vorschlagsliste Anpflanzung Bäume

Äpfel: in Sorten

Birnen: in Sorten

Süßkirschen: in Sorten

Laubbäume: - Eberesche
- Espe
- Feldahorn
- Gemeine Esche
- Rotdorn (Hochstamm)
- Salweide
- Sandbirke
- Trauerweide
- Walnuss

Vorschlagsliste zur Anpflanzung von Sträuchern

mittelwüchsige Sträucher: - Flieder
- Gewöhnlicher Pfeifenstrauch
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Rote Heckenkirsche
- Schwarzer Holunder

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 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 der Stadtverwaltung Detmold oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, 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. 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 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 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold

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

3.4 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. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.5 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Porenpflaster, Rasen(-gittersteine, Schotterrasen o.ä.) ausgestattet werden.

3.6 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.

3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter www.alois-info.de Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 62665). Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

3.8 Kontaminationsverdachtsflächen, gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

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

Rechtliche Grundlagen

- **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 (Denkmal-schutzgesetz - 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. 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.