

I. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01 - 77 „Im Fliegerhorst“ 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 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, Nebenanlagen im Sinne des § 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.

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.

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

Innerhalb des WA ist allgemein die offene Bauweise festgesetzt.

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

1.4.1 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.

1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports 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.

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

1.5.1 Dachform und Dachneigung

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

1.5.2 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.

1.5.3 Dacheindeckungen

Alle Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken.

1.5.4 Fassadengestaltungen

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 die gleiche Farbe zu verwenden.

1.5.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

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

1.5.6 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.

1.6 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

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 Nr. 10, 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

2.1.1 Gärten

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Ausnahmen: 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 begonnenen 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	Kirschen	Birnen
Biesterfelder Renette	Altenburger Melonenkirsche	Bunte Julibirne
Boikenapfel	Bernhards Nette	Großer Katzenkopf
Boskoop	Büttner Rote Knorpel	Grüne Jagdbirne
Danziger Kantapfel	Fromm's schw. Herz	Pastorenbirne
Dülmener Rosenapfel	Große Prinzessin	Prinzessin Marianne
Graue Herbstrenette	Große schw. Knorpel	
Goldparmäne	Napoleonkirsche	
Gravensteiner	Schneiders späte Knorpel	
Herberts Renette	Schubacks Schwarze	
Jabob Lebel	Weißer Spanische	
Kaiser Wilhelm	Witzenhausener Frühe	Laubbäume
Landsberger Renette		Eberesche
Lippische Goldparmäne		Espe
Roter Bellefleur		Feldahorn
Roter Eiserapfel		Gemeine Esche
Schöner aus Nordhausen		Rotdorn (Hochstamm)
Schöner aus Wiedenbrück		Salweide
Westfälischer Gülderling		Sandbirke
Westfälische Tiefenblüte		Trauerweide
Winterrambour		Walnuss

3. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

3.1 Externe Aufforstungsfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches ist aus Gründen der Unterkompensation eine Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen. Gemäß den Berechnungen ergibt sich eine durch Aufforstung aufzuwertende Fläche von 651 m². Die zur Aufwertung vorgesehene Fläche liegt in der Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 4 bzw. 15. Hier soll eine Fläche von 651 m² wie folgt aufgewertet werden:

- Aufforstung einer Waldfläche mit standortgerechten Laubgehölzen 1. Ordnung. Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung eines Waldmantels mit standortgerechten Laubgehölzen 2. Ordnung und Sträuchern. Der Waldmantel ist dauerhaft zu erhalten.

Vorgeschlagene Liste für Bäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide

Vorgeschlagene Liste für Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 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.

4.5 Hinweis: Schutz von Gehölzbeständen

4.2.1 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), 8917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchgeführt werden.

4.2.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold ist zu beachten.

4.3 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.

4.4 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, Schotterrasen o.ä.) ausgestattet werden.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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 NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz 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 NRW S. 256) zuletzt geändert Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

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), 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).

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588).

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 NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254).

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).