

Bebauungsplan 03-01 „Im Dorfe“, 1. Änderung

Ortsteil: Klüt

Änderungsgebiet: Teilbereich A, süd-östlich Lemgoer Straße, nördlich Eschweilerstraße, östlich Krefelder Weg

Teilbereich B, zwischen Lemgoer Straße, Bogenschießanlage, Mittelstraße und Schmiedestraße

Textliche Festsetzungen

Hinweis

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich der 1. Änderung durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Zulässig sind:

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

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für Verwaltungen und

Tankstellen.

Bindung für die Erhaltung von Gewässern:

Das vorhandene Gewässer Nr. 215 (Teilbereich A, nördlich bzw. nordöstlich der Flurstücke 1209, 1194, 1193, 1198, 1199 und 1227) ist dauerhaft in naturnahem Zustand mit seinem Uferbewuchs (Sträucher und andere Pflanzen) in einer Tiefe von 5,00 m gemessen ab Oberkante Böschung zu erhalten. Abgängige Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50 % durch:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Bau NVO nicht zulässig. Die Überschreitung ist ausnahmsweise nur für Hausgruppen zulässig.

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

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Garten- und Gerätehäuser sind nur bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

1.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen, den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig, wenn der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze mehr als 6 m beträgt und ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Für die festgesetzten Hausgruppen ist ausnahmsweise eine Unterschreitung des Abstands für Stellplätze und Carports zulässig.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

In der im Plan zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, sind folgende Nutzungen/Einrichtungen unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, aufgeschüttete Terrassen etc.),
- Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen,
- Hecken und Zäune rechtwinklig zur Fließrichtung des Gewässers Nr. 38
- Bodenaufschüttungen, Lager- und Abstellplätze etc.

1.11 Verkehrsflächen

Abweichungen von den im Änderungsgebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Die Erschließungen sind ausschließlich über die vorgesehenen Flächen vorzunehmen.

1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.14.1 Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Abwasseranlage (Kanal oder Graben) oder in das Gewässer Nr. 38 (Klüter Bach) einzuleiten.

1.14.2 Hinweis: 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.

1.16 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses

1.16.1 Wasserflächen

Die Flächen entlang des planfestgestellten Gewässers Nr. 38 sind in einer Tiefe von 5,00 m gemessen ab Oberkante Böschung von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die Flächen dürfen lediglich für gärtnerische Zwecke genutzt werden.

1.21 Leitungsrecht „LW“

Im Bereich des im Plan mit „LW“ gekennzeichneten Leitungsrechtes sind konstruktive Maßnahmen zur Auffangung des wild abfließenden Wassers vorzunehmen. Das aufgefangene Oberflächenwasser ist schadlos in das Gewässer Nr. 38 (Klüter Bach) einzuleiten.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.1 Lärmschutz

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminde- rung vorzunehmen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 10. 07. 2002 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBL NRW S. 916), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

- Außenwände: - $R'_w > 57$ dB für alle Wände.
- Rollladenkästen: - $R'_w > 40$ dB für alle Rollladenkästen.
- Fenster: - $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2
- Dächer: - $R'_w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25a und b)

1.25.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche ist zur Auffangung des wild abfließenden Wassers ein Wall in einer Höhe von 1,00 m mit vorgelagerter Mulde entlang der westlichen Abgrenzung zu modellieren und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die restliche Fläche des 10 m breiten Streifens ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden (s. Vorschlagsliste).

Die modellierte und bepflanzte Fläche ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzungen zu ersetzen.

1.25.2 Naturnahe Gartengestaltung

Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen (Gehölzarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste).

Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

1.25.3 Erhaltung von Bepflanzung

Die im Plangebiet in der Teilfläche B (Flurstück 1.090) stehenden markanten Einzelbäume sind zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

1.25.4 Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen, Begrünungen und Einsaaten sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

1.25.5 Extensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 35 Grad und allgemein zulässig für Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- 2 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW**
- 2.1 Dächer**
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung**
- Die Ausbildung von Flachdächern bei Carports und Garagen ist allgemein zulässig. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ist bei bestehenden Gebäuden aus gestalterischen Gründen ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 2.2 Fassadengestaltung**
- Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel, heller bis mittelgetönter Putz sowie Holzverkleidungen bis max. 50 % der Gesamtfassadenfläche. Ausnahmsweise ist bei Holzhäusern auch vollflächig eine Holzverschalung zulässig. Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.
- 2.3 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen**
- 2.3.1 Werbeanlagen**
- Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster angebracht werden.
- 2.3.2 Einfriedungen**
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (s. vorgeschlagene Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Zur Lemgoer Straße ist eine max. Höhe von 1,80 m zulässig.
- Die Höhenbegrenzung für Hecken- und Gehölzpflanzungen bezieht sich auch auf mögliche Einfriedungen parallel des vorhandenen Wohnweges zum Baudenkmal Mittelstraße 60.
- Vorgärten und an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen genutzt werden.
- 3 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB**
- 3.1 Kennzeichnungen von Bodenbelastungen**
- Auf der gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Auffüllung mit Bodenaushub. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass geringe Mengen von Hausmüll oder verunreinigten Boden abgelagert wurden, obwohl die durchgeführten Untersuchungen keinen derartigen Befund ergeben haben. In diesem Fall ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Lippe, zu benachrichtigen.
- Bei allen Baumaßnahmen mit Bodenaushub ist das anfallende Bodenmaterial ab 35 – 40 cm unter Geländeoberkante beim Aushub fachkundig beurteilen zu las-

sen. Entsprechend der vor Ort getroffene Einschätzung kann anschließend der Boden an geeigneter Stelle gelagert oder wieder eingebaut werden, - jedoch nicht nach LAGA ZO bzw. Z 1.1 -.

Ist ein Wiedereinbau des Bodens nach LAGA ZO/Z 1.1 vorgesehen, muss ein Nachweis über die Einhaltung des entsprechenden LAGA Zuordnungswerte durch einen Labortest vor den Erdarbeiten erbracht werden. Soll eine Bewertung des Bodens im Zuge des Bodenaushubs erfolgen, ist das Bodenmaterial bis zur Vorlage der Laborergebnisse zwischenzulagern.

4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

4.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

"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 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."

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

4.2 Ordnungswidrigkeiten

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

4.3 Baumschutzsatzung

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

4.4 Verwertung des Bodenaushubs

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

4.5 Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (nur Teilbereich A)

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wald nur errichtet und betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

4.6 Hinweis: Anlagen von Versorgungsträgern

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch das Bezirksbüro Netze 30 Detmold, Braunenbrucher Weg 18, in

32758 Detmold, Tel. 05231 / 73-66 20, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Folgende Bereiche sind betroffen:

- zwischen Friedhofskapelle und Gebäude Lemgoer Straße 221,
- zwischen Gebäude Dürener Straße 1 und 11 und
- Zufahrtbereich der Wohnhäuser Mittelstraße 80 + 82.

Die Planunterlagen können im Bezirksbüro der Deutschen Telekom in Detmold eingesehen werden.

4.7 Hinweis: Vorhaben innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III „Detmold-Klüt-Heiden“

Folgende Vorhaben, die innerhalb des Wasserschutzgebietes realisiert werden, unterliegen einer Genehmigungspflicht:

- die Errichtung von Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, sowie Park- oder Einstellanlagen für LKW oder mehr als 10 PKW (§ 3 (1) Nr. 1.h)
- das Lagern wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ab 300 Liter (§ 3 (1) Nr. 4):
In den vorgenannten Fällen ist die Untere Wasserbehörde, Kreis Lippe, zu informieren.

5 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 Bebauungsplanverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.*

Anhang

Pflanzenliste geeigneter Pflanzen zur Verwendung in den Privatgärten (Vorschlag)

<u>Sträucher:</u>	Haselnuss	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus spec.
	Hundsrose	Rosa canina
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
	Hartriegel	Cornus sanguinea
<u>kleinkronige Bäume:</u>	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Säulen-Hainbuche	Carpinus betula ‚Fastigata‘
	Echter Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Winterlinde	Tilia cordata