

Bebauungsplan 11-05A "Südöstliche Lübecker Straße"

Ortsteil: Diestelbruch

Plangebiet: Zwischen Lübecker Straße, Vahlhauser Straße und Bad Meinberger Straße

Verfahrensstand: 2. Offenlegung

Textliche Festsetzungen

Hinweis

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

WR Reines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA Allgemeines Wohngebiet

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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Ausnahmen können für Baugrundstücke mit Süd-/Südwesterschließung erteilt werden, jedoch sind die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen nicht in einem Flächenstreifen von 5 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Grünfläche/Verkehrsfläche verläuft.

Ausnahmsweise sind weitere zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nicht zulässig in einem Flächenstreifen von 5 m Tiefe, der parallel zum Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Die Anordnung der Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Neubauten

Durch Erweiterungsbauten oder Wohnungsteilungen im Bestand dürfen die maximal zulässigen Wohneinheiten für Neubauten nicht überschritten werden.

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 einzuleiten.

Hinweis:

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.

1.20 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. v. m. § 1 a BauGB und § 135 a –c BauGB

1.20.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Privater Eingriff

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgten Festsetzungen des „Reinen Wohngebietes“ (WR) und des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch grundstücksbezogene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Für den nicht vollständig ausgleichbaren Eingriff erfolgt daher für die betroffenen Teilflächen die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 4.817 m² im Bereich des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 3, Flurstück 68.

Der Ausgleich für den privaten Eingriff der Wohnbebauung erfolgt auf der o. g. Fläche in Oberschönhausen im Quadratmeterverhältnis von 1,00 m² Eingriff zu 1,35 m² Ausgleich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf die einzelnen Grundstücke anteilmäßig gemäß der festgesetzten zulässigen Grundfläche, hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 verteilt.

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 04. April 2003“ refinanziert.

Öffentlicher Eingriff

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Teilflächen der „Straßenverkehrsfläche“ wird als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche in einem Umfang von 755 m² auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 3, Flurstück 68 zugeordnet.

Der Ausgleich für den öffentlichen Eingriff für die Straße erfolgt auf der o. g. Fläche in Oberschönhausen im Quadratmeterverhältnis von 1,00 m² Eingriff zu 0,50 m² Ausgleich.

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Teilflächen der „Umgrenzung von öffentlichen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (Birkenreihe mit Grünstreifen) wird als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche in einem Umfang von 207 m² auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 3, Flurstück 68 zugeordnet.

Der Ausgleich für den öffentlichen Eingriff für die Birkenreihe erfolgt auf der o. g. Fläche in Oberschönhausen im Quadratmeterverhältnis von 1,00 m² Eingriff zu 0,27 m² Ausgleich.

Hinweis:

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen gehören zu den beitragsfähigen Erschließungskosten und werden demzufolge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Detmold vom 30. Juni 1992“ mit den Grundstückseigentümern abgerechnet.

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL

Zur Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke festgelegtes Geh- und Fahrrecht und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche (privater Wohnweg zur Erschließung der Hinterlieger [Grünfläche/Außenbereich])

L 1

Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger.

L 2

Sicherung der Erhaltung der vorhandenen natürlichen Mulde für die Abführung des Oberflächenwassers der jeweiligen Oberlieger-Grundstücke an die Unterlieger-Grundstücke.

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks erhalten bleibt. Es ist sicherzustellen, dass bei räumlicher Abweichung keine unbebaubaren Rest-Grundstückflächen entstehen.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (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 Lärminderung zu treffen. 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. 25 a und b)

1. Minderungsmaßnahmen

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Gehölzarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste).

Pro 200 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 14 - 16 cm.

Pflanzenliste:

<u>Sträucher</u>		<u>Bäume</u>	
Feldahorn	Acer campestre	Vogelbeere	Sorbus
Hartriegel	Cornus sanguinea	aucuparia	
Holunder	Sambucus nigra	Mehlbeere	Sorbus a-

Hasel	Corylus avellana	ria	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Spitzahorn	Acer pla-
Schneeball	Viburnum opulus	tanoides	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Hainbuche	Carpinus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum	betulus	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Baumhasel	Corylus
Weidenarten	Salix spec.	columna	
Faulbaum	Rhamnus frangula	Esche	Fraxinus excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare	Rotdorn	Crataegus spec.
		Salweide	Salix caprea
		Trauben-Kirsche	Prunus padus

Erhalt der Birkenreihe (öffentlich)

Die Birkenreihe ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Unterhalb der Birkenreihe ist ein ca. 3 m breiter durchgängiger Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen ist als Wiesenfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Er ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimalige Mahd pro Jahr wird empfohlen. Im Bereich notwendiger Zufahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden. In diesen Bereichen sind wassergebundene bzw. wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Hinweis:

Während erforderlicher Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Sie sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

Für Erweiterungsbauten im Bestand ist die Dachform und Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers bindend und gibt die zulässige Dachneigung vor. Ausnahmen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten zulässig.

Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen und überdachten Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

Hinweis:

Die Flachdächer sollten zumindest dauerhaft extensiv oder intensiv begrünt werden.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtraufenlänge je Traufenseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen Dachrand darf 1.50 m nicht unterschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Außenwände

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Materialien, Formaten, Farben, Profil- und Detailgestaltungen zu gestalten. Sie müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung erhalten.

Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare Fassade unzulässig.

2.2.2 Sockelausbildung

Die maximale Ausbildung der Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) wird in Meter (m) aller Seiten gemessen und darf im Mittel 0,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

2.2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Höhengsprünge der einzelnen Anlagen sind bei vorhandenen Geländesprüngen von mehr als 0,50 m an der Grundstücksgrenze zulässig.

2.3 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.3.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Vorgärten und an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen genutzt werden.

2.3.2 Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Neolithische Siedlungsplätze

„Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 0 52 31/ 99 25-0, Fax: 0 52 31/99 25-25, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.“

3.2 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/ 9925-0, Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

3.3 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.

3.4 Baumschutzsatzung

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

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

3.6 Erforderliche Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsschutz kommunaler Straßenbau“ hingewiesen.

3.7 Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB verbindlich.

4 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-Immissionsschutz-gesetz - 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 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.

* Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (E-AG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.