

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Besondere Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 (6) - (10) BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, das sind

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

nicht Bestandteil des V + E-planes werden.

1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3 Aussagen zu Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (gem. § 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich gestalterisch dem am nächsten liegenden Hauptgebäude anpassen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, andere Nebenanlagen sind unzulässig.

2. Gestaltungsvorschriften für Gebäude

2.1 Dachform und Dachneigung

Zur Verwendung kommt nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° , mit einer Firsthöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoß, Fußboden von OK-Gelände 11,50 m, sowie einer Traufhöhe von max. 7,50 m.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von $\frac{1}{3}$ der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Dacheinschnitte werden nur zugelassen, wenn sie mit einer Dachfläche, deren Neigung 10° beträgt, abgedeckt werden und 1,20 m unterhalb des Firstpunktes beginnen.

2.3 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer hat mit ziegelrot gefärbten Dachsteinen zu erfolgen. Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer Gräser- und Krauteinsaat zu begrünen.

2.5 Außenwände

Die Ausführung der Außenwände der Gebäude hat durch hellen Putz zu erfolgen. Holzverkleidungen sind jedoch zulässig. Andere Baustoffe sind nicht zulässig. Für Nebengebäude sind einheitliche Materialien, Farben und Formen zu verwenden.

2.6 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen bis 1,2 m Höhe und Satellitenempfangsanlagen bis 1,20 m Durchmesser sind als Gemeinschaftsanlage pro Haus zulässig, soweit sie nur an den straßenabgewandten Seiten auf dem Dach der Gebäude angebracht werden.

3. Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

Festsetzungen siehe (5.2 + Anlage 1 und 2)

Hierzu liegt ein Grünordnungsplan vor. Dieser ist Bestandteil des V + E-planes mit den nun folgenden Festsetzungen:

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Heckenpflanzung

- In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung an der südlichen Grenze der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche sind mindestens
 - je angefangene 100 m² ein Baum 1. Größenordnung, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden,
 - je angefangene 75 m² ein weiterer Baum 2. Größenordnung, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sowie
 - Sträucher zum Auffüllen der verbleibenden Fläche (in Gruppen zu 5 - 9 Stück Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

als geschlossene Kulisse zu pflanzen. Die Gehölzartenwahl (siehe Anlage 1) soll entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anlage von Hecken sind ferner folgende wesentliche Kriterien zu berücksichtigen (nach NOWAK 1987, BLAB 1986, WOIKE 1984).

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten sollte möglichst vielfältig sein.
- Die Gehölzpflanzen sollen mehrreihig und stufenweise aufgebaut werden, so daß sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigeren Sträucher außen befinden. Die Ausbildung eines Mikroklimas in der Hecke kann so ermöglicht werden.
- Die Hecke sollte möglichst verschiedene Altersstadien von Bäumen und Sträuchern erhalten. Sie wird durch zeitlich versetzte Pflegeintervalle erreicht.
- Kontakt zu anderen Hecken und Gehölzen wirkt sich positiv auf die Besiedlung aus.
- Die Anlage sollte mit einer Untersaat (z. B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor zu starker Verkrautung geschützt werden.
- Ein den Gehölzen vorgelagerter Wildkrautsaum ist wesentlich für die ökologische Bedeutung einer Hecke; Erhöhung des Struktur- und Blütenreichtums.
- Zusätzliche Strukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, Baumstümpfe und Wälle steigern den Artenreichtum der Hecke.

Stellplatzbepflanzung

- Aus klimaökologischen Gründen sollten je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden, wobei die Standorte so gewählt werden sollen, daß die Baumkrone über den Stellflächen liegt. Es sollen Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, verwendet werden. Die Baumschirme sollen sich weitgehend über den Standflächen befinden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzartenwahl sollte entsprechend der Anlage 1 erfolgen.

Sofern durch Art und Maß der Nutzung stärkere Verunreinigungen durch z. B. abfließende Treib- und Schmierstoffe nicht zu erwarten sind, sollen die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Dränfugenpflaster befestigt werden.

Anderfalls sollen diese Flächen so befestigt sein, daß diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

Fassadenbegrünung

- Mindestens 50 % der Außenwandflächen der Wohngebäude sollen durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Je 3 m Wandlänge sind Pflanzbeete von mindestens 1 m² Größe anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Artenwahl soll entsprechend der in Anlage 2 aufgeführten Arten erfolgen. Die Wandflächenbepflanzung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren zu 50 % bewachsen hat. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Gehölzpflanzungen und Freiflächengestaltung

- An den im Plan zeichnerisch dargestellten Stellen sollen zum einen Bäume I. und II. Ordnung und zum anderen Sträucher gepflanzt werden. Die Gehölzartenwahl (siehe Anlage 1) soll entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Freiflächen sind einzusäen. Rasenflächen sollten dort, wo dies aufgrund der Nutzung möglich ist, nur als Extensivrasen angelegt und dementsprechend gepflegt werden.

3.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Versickerungsmulden

- Im Plangebiet werden die zeichnerisch dargestellten Flächen zwischen den Wohngebäuden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes soll zur Abführung des von den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers (z. B. von den Dachflächen) ein Muldensystem naturnah, durch Modellierung der Flächen als langgestreckte, ca. 1 - 1,5 m tiefe Mulde mit Aufweitungen und Vertiefungen, angelegt werden. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sollen ca. 25 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung in Gruppen bepflanzt werden. Bei der Gehölzartenwahl (s. Anlage 1) sollen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation Verwendung finden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist einzusäen. Die Ansaatmischung soll ca. 25 - 30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, jeweils standortgerechter und überwiegend perennierender Grünpflanzen mit hoher ökologischer Amplitude enthalten. Der Anteil der Gräser soll 95 - 97 %, der Anteil der Kräuter und Leguminosen 2 - 4,5 % und der Anteil der Leguminosen 0,5 - 1,5 % betragen. Die Grünfläche ist, soweit möglich, der Eigenentwicklung zu überlassen. Unterhaltungsarbeiten (z. B. zur Freihaltung der Versickerungsmulde) sollen in extensiver, schonender Form durchgeführt werden. Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig.

Ufergehölzpflanzung

- In der zeichnerisch dargestellten Fläche entlang des namenlosen Wasserlaufs (Thüringer Straße) sollen standortgerechte Ufergehölze gepflanzt werden. Die Gehölzartenwahl (Anlage 1) soll entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche soll, soweit wasserwirtschaftliche Belange es zulassen, der Eigenentwicklung überlassen werden. Unterhaltungsarbeiten (z. B. zur Aufrechterhaltung der schadlosen Abführung des Wassers) sollen in extensiver, schonender Form durchgeführt werden. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

Anlage 1

Arten und Größenordnungen für die Gehölzpflanzungen

Verwendung in Pflanzbereichen:

B = Bepflanzung zwischen den Wohngebäuden

M = Bepflanzung der Versickerungsmulde

P = Parkplatzbepflanzung

U = Ufergehölzpflanzung

(U* = Pflanzung zur Böschungsoberkante hin)

H = Heckenpflanzung an Grundstücksgrenze (Einbindung in Landschaft)

Bäume 1. Ordnung:

		B	M	P	U	U*	H
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	x					x
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	x	x				x
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)		x			x	x
Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)	x					x
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)	x		x			
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)	x	x	x			x
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)	x		x			x

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	x	x				x
Roterle	(<i>Alnus glutinosa</i>)		x		x		
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)		x			x	
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)	x					x
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	x	x	x			x
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	x		x			x
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)	x	x				x
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	x	x				x
Bruchweide	(<i>Salix fragilis</i>)		x		x		x
Espe	(<i>Populus tremula</i>)	x	x				x

Sträucher:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	x	x				x
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	x	x				x
Zweiggriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)	x	x				x
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	x	x			x	x
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	x	x				x
Gemeines Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	x	x				x
Rote Johannisbeere	(<i>Ribes rubrum</i>)		x			x	
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	x	x				x
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	x	x				x
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	x					x
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	x					x
Grauweide	(<i>Salix cinerea</i>)		x		x		
Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)		x		x		
Mandelweide	(<i>Salix triandra</i>)		x		x		
Korbweide	(<i>Salix viminalis</i>)		x		x		

Anlage 2

Arten und Pflanzbereiche für die Fassadenbegrünung

N = Norden

W = Westen

S = Süden

O = Osten

Arten		N	W	S	O
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>		x	x	x
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>		x	x	x
Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana rubens</i>		x	x	x
Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	x	x	x	x
Efeu	<i>Hedera helix</i>	x	x		x
Kletterhortensie	<i>Hydrangea anomala ssp. petiolaris</i>		x	x	x
Jelängerjeliieber	<i>Lonicera caprifolium</i>		x	x	x
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		x	x	x
Selbstklimmender Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspiata</i>		x	x	x

4. Hinweise

4.1 Fernmeldeanlagen der Telekom AG

Mindestens 6 Monate vor Baubeginn von Straßenbaumaßnahmen hat sich der Bauträger mit der zuständigen Telekom Niederlassung in Detmold in Verbindung zu setzen.

4.2 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdbarbeiten kultur- und 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: 05231-25231, Fax: 05231-25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß der „Dritten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Siedlungsabfall)“ soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verwertet werden, soweit dies technisch möglich ist. Zur Erleichterung der Verwertung kann eine Aufbereitung des Bodenaushubs durch Trennung in verschiedene Fraktionen (z.B. Feinfraktion, Sand, Kies) erforderlich sein.

4.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Vorhaben- u. Erschließungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.