

13-05 „An der Werre“

Ortsteil: Remmighausen

Plangebiet: zwischen Sporker Straße, Remmighauser Straße, Werre und Großer Kamp

Textliche Festsetzungen

Hinweis

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Firsthöhe von 11,0 m und die Traufhöhe von 4,30 m gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Als Traufhöhe wird die Höhenlage des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe aller das Hauptgebäude umschließenden Wände maßgebend.

1.1.3 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen

1.4.1 Nebenanlagen

Der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze. Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind unzulässig.

1.4.2 Beschränkung von Carports, Stellplätzen und Garagen

Carports, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen und den seitlich verlängerten Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke herzustellen.

1.14.1 Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist eine schadlose Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser

Dezentrale Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken mit gedrosseltem Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal sind in Abstimmung mit dem Fachbereich „Kanal-, Straßenbau und Verkehr“ möglich. Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

1.16 Flächen für die Wasserwirtschaft

1.16.1 Überschwemmungsgebiet

Im natürlichen Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen etc.), die Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen, die Errichtung von Hecken und Zäunen oder andere dichte Bepflanzungen sowie jegliche Bodenauffüllung unzulässig.

1.17 Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen

Sicherungsmaßnahmen für den Bau der öffentlichen Straße (Anböschungen, Stützmauern o.ä.), die außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen erforderlich werden, werden keine öffentlichen Flächen, sondern gehören zu den privaten Grundstücksflächen.

1.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.20.1 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden (Insbesondere der Mutterboden), soweit dies technisch möglich ist. Dies darf nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes und nicht innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeitig gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.24.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In den im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen jeder Art (Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen etc.), die Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen, die Errichtung von Hecken und Zäunen sowie jegliche Bodenauffüllung unzulässig.

1.24.2 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 Rolladenkästen 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.

1.24.3 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 z.B. durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar.

<u>Außenwände:</u>	- $R'w > 57$ dB für alle Wände,
<u>Rolladenkästen:</u>	- $R'w > 40$ dB für alle Rolladenkästen.
<u>Fenster:</u>	- $R'w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2
<u>Dächer:</u>	- $R'w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.25.1 Wohnbaugrundstücke

Pro Hausgarten in dem neu überplanten Bereich ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.25.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur, Landschaft und Boden

ist von intensiv genutzten Rasenflächen umzuwandeln in extensives Grünland. Die Fläche ist weitgehend sich selbst zu überlassen.

Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten 5 Jahren einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

1.25.3 Pflanzbindungen

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

1.25.4 Hinweis: Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist allgemein zulässig und erwünscht. Fassadenbegrünung von Gebäuden mit Schling-, Wind- und Kletterpflanzen ist ebenfalls zulässig und erwünscht.

2. Gestalterische Festsetzungen, gem. § 86 BauONW

2.1 Dachform- und Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung von 38 – 45° gilt für das Hauptgebäude. Garagen und Carports können auch mit flachen oder flachgeneigten Dächern versehen werden.

2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten oder -einschnitte sind bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtraumlänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand zum Ortsgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude eines Grundstücks sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

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

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art nicht zulässig.

2.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf der Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

2.5.3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (siehe vorgeschlagene Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind auch standortgerechte Gehölze bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m für die unmittelbar an die Remmighauser Straße angrenzenden Grundstücke zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Kultur- und Erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Im Falle der Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) ist das Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 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.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.5 Bodenbelastungen

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist der Kreis Lippe „Untere Abfallbehörde“ sofort zu informieren.

3.6 Brauchwassernutzung im Haushalt

Die Inbetriebnahme von Anlagen, die der Entnahme oder Abgabe von Wasser dienen, das keine Trinkwasserqualität hat und die zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung installiert werden, sind dem Gesundheitsamt des Kreises Lippe und der Stadt Detmold anzuzeigen (§ 13 (3) TrinkwV).

3.7 Hochwasservorsorge

Durch die Lage der südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke an der Grenze des rechnerisch ermittelten natürlichen Überschwemmungsgebietes ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen. Um Schäden durch Hochwasser oder Grundwasser zu minimieren sind Gebäude entweder ohne Keller zu errichten oder mit einer wasserdichten Wanne auszuführen. Gebäudeöffnungen sind konstruktiv hochwasserfrei anzulegen.

Pflanzenliste geeigneter Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Berberitze	Berberis thunbergii

Pflanzenliste geeigneter Bäume (Vorschlag)

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stieleiche	Quercus robur
Rotdorn	Crataegus spec.

4. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (FV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), 1998 I S. 137), 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 (GB NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG -) vom 25.03.2003 (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 (GB 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 (Wasserhaushaltsgesetz – WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245). 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 (GB 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.**