

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan

16-02 „Hohler Weg Südost“
2. Änderung

Ortsteil: Berlebeck

Änderungsgebiet: nördlich der Paderborner Straße und südlich bzw. östlich Hohler Weg

Verfahrensstand: Entwurf

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 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet wird WA „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Es wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Im Änderungsgebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut in den Gebäudeecken der zum Hang hin ausgerichteten Giebelseite bzw. Längsseite des Gebäudes festgelegt.

Die Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel hangseitig gemessene Wandhöhe maßgebend.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und gem. § 9 BauGB

Der landesbauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf für die im östlichen Bau- fenster auf den Flurstücken 370 und 371 entstehenden Neubauten ist nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen vorzunehmen. Hier sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen zulässig. Die Stellplatzfläche ist durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Darüber hinaus gehender Bedarf an Stellplätzen ist ausnahmsweise auch innerhalb der überbaubaren Flächen zu- lässig.

Im übrigen Änderungsbereich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in- nerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der nicht überbaubaren Fläche des Flurstücks 372 parallel des GFL 1 sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind au- ßerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Ein- richtungen gem. § 14 (1) BauNVO jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegren- zung und straßenseitiger Baugrenze inkl. ihrer seitlichen Verlängerung (Vorgarten).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten im Bestand dürfen durch Erweiterungsbau- ten oder Wohnungsteilungen nicht überschritten werden.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

In der im Plan zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, (zwischen Böschungsoberkante und hinterer Baugrenze) ist der natürliche Gelände- verlauf zu erhalten. Folgende Nutzungen/Einrichtungen sind unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, aufgeschüttete Terrassen etc.),
- Lager- und Abstellplätze etc.

1.14 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Nieder- schlagswasser ist in die städtische Kanalisation einzuleiten.

Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen.

1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Änderungsgebietes 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.

1.20.3 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL 1

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger wird auf den Flurstücken 371 und 372 festgesetzt. Die Erschließung der Flurstücke 370 und 371 hat ausschließlich über das GFL 1 zu erfolgen.

GFL 2

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger wird auf den Flurstücken 729 und 111 festgesetzt. Die Erschließung der Hinterlandbebauung des Flurstücks 729 hat ausschließlich über das GFL 2 zu erfolgen.

L

Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger wird auf dem Flurstück 371 festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes (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 den mit ①, ② bzw. ①② gekennzeichneten Flächen, 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).

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Bei Gebäude, die mit ihrem Grundstück direkt an die HAUPTerschließungsstraße „Hohler Weg“ grenzen, ist die Firstrichtung parallel zur Straße „Hohler Weg“ vorzunehmen.

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

Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen und Carports ist allgemein zulässig. Garagen und Carports können auch mit flachgeneigten Dächern versehen werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Aussenkante Gebäudeabschlusswand bis Aussenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand gemessen (§ 35 (6) BauO NRW beachten).

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauersteine (Klinker), Putz und/oder Holzverschalungen.

Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Anbau/Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehälter) nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun oder lebende Hecken zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Im WA-Gebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen/Hinweisschilder bis zu einer Größe von insgesamt maximal 0,30 m² flach bis zur Oberkante des Erdgeschossfensters auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 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, im Auftrag des Lippische Landesmuseums, 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."

3.2 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.

3.3 Baumschutzsatzung

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