

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 16-07 "Dornröschenweg"

Ortsteil: Berlebeck
Plangebiet: zwischen Paderborner Straße, Im Märchengrund und Dornröschenweg

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

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 nach § 9 (1) Nr. 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

Es wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

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

Das vorhandene Gewässer der Berlebecke (Flurstücke 79, 695 und 697) 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.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch:

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

ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze.

Garten- und Gerätehäuser sind nur bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig. Ausnahmsweise sind Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen für die Anlage von Zufahrten auf der südöstlichen Seite des Dornröschenweges zulässig.

Beidseitig in einem 5 m breiten Uferstreifen, gerechnet von der Böschungsoberkante des Gewässers, ist die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenlauben, Geräteschuppen, etc.), die Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen, die Errichtung von Hecken und Zäunen oder anderen dichten Bepflanzungen sowie jegliche Bodenauffüllung unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie baulich eine Einheit mit dem Hauptgebäude bilden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Der Abstand der Stellplätze, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Private Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen

Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Die Stellplätze sind als wassergebundene Decke, aus wasserdurchlässigen Pflaster oder Pflaster mit breiter Fuge herzustellen.

1.13 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Wenn möglich sind die unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen zu führen. Wenn dies technisch nicht möglich ist, sind die unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen in den Flächen mit Leitungsrecht zu führen.

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

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und den versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal 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.

1.15 Private Grünflächen

Die Berlebecke ist beidseitig in einer Tiefe von 5,00 m gemessen ab Böschungsoberkante durch die Anlegung von naturnahen Uferrandzonen zu renaturieren (Flurstücke 727, 728, 695).

Innerhalb der als Stiftungsgelände festgesetzten privaten Grünfläche ist zwischen Berlebecke und Paderborner Straße die Anlage einer Wegeverbindung allgemein zulässig.

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

1.20.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Flächen für nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien 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 Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes 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. Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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 gem. 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB

1.25.1 Stellplatzbepflanzung

Für je 6 angefangene ebenerdige Stellplätze auf den privaten Parkflächen ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen zu verwenden. Es sind heimische Gehölze auszuwählen. Zwischen den privaten Parkflächen und privaten Verkehrsflächen ist jeweils ein mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

1.25.2 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

2.1 Dachform

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

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von $\frac{1}{3}$ der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Für Doppelhäuser ist die Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich zu wählen.

2.3 Außenwände

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

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

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

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

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

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 (einschließlich Müllbehälter) nicht zulässig.

2.5.2 Bepflanzung Vorgartenbereich

Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzung und der nächstgelegenen parallel verlaufenden Baugrenze) sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten.

2.5.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedigungen sind transparent (z. B. Maschendraht) oder als lebende Hecken herzustellen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

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 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.

3.4 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Detmold-Berlebeck-Heiligenkirchen“, festgesetzt mit Verordnung vom 26. 04.1977. Das Lagern oder Ansammeln von wassergefährdenden Stoffen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 l unterliegt dem Tatbestand einer Genehmigungspflicht nach vorgenannter Wasserschutzgebietsverordnung.

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 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