

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 17-16 „Im Schmidbusch“, 1. Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: zwischen Königstraße und Am Südhang

Hinweis:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17-16 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

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

WR

Zulässig sind Wohngebäude

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes 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.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten NHN-Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß für die zulässige Bebauung, bezogen auf die jeweilige obere Dachhaut.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Schornsteine), installationstechnische Anlagen und Lichtkuppeln überschritten werden.

Dies gilt nicht für Solarenergie- und Photovoltaikanlagen.

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

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

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

1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden oder anderen Bodenschätzen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

1.17.1 Aufschüttung und Abgrabungen

Aufschüttungen im südlichen Grundstücksbereich zur Herstellung einer Gartenebene sind bis zu einer maximalen Höhe von 188 m ü. NHN zulässig. Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind auch über 2 m Tiefe in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Detmold zulässig.

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

1.20.3 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.

1.25 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entlang der Straße Am Südhang sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen heimische standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

In Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste 2006 (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag) werden folgende Baumarten vorgeschlagen:

Spitzahorn	(Acer platanoides, Sorten)
Hainbuche	(Carpinus betulus, Sorten)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Weißdorn	(Crataegus laevigata oder monogyna)
Esche	(Fraxinus excelsior, Sorten)
Winterlinde	(Tilia cordata, Sorten)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)

Im Bereich zwischen der Straße Am Südhang und der geplanten Stützmauer sind auf ganzer Länge der Mauer heimische standortgerechte und hochwüchsige Sträucher anzupflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: verpflanzter Strauch, 5 Triebe, Höhe 100 – 150 cm. Es werden folgende Straucharten vorgeschlagen:

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra

Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Allgemein

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

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

2.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind keine spiegelnden oder Licht reflektierenden Materialien zulässig.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Putz und Sichtmauerwerk in hellen Farbtönen. Für Teilflächen der Fassaden sind auch andersfarbige Holzverschalungen und metallische Materialien zulässig.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

2.5.2 Einfriedungen/Mauern

Entlang der Straße Am Südhang sind Stützmauern im Bereich der Hanggarage und Stellplätze bis zu einer Höhe von max. 4,50 m, im restlichen Bereich bis max. 3,70 m Höhe über Oberkante Straßenniveau zulässig, gemessen jeweils rechtwinklig zur Straßenachse.

Der Abstand der Mauer zur Straßengrenze muss mind. 2,50 m betragen.

Die Abdeckung der freistehenden Stützmauer ist im gleichen oder artverwandten Material herzustellen wie die Mauer selbst.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, 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 Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

3.4 Kampfmittelbelastungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

3.5 Passivhausstandard

Die Einhaltung des Passivhausstandards ergibt sich aus dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) 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.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.