

Bebauungsplan 18-03 "Neue Wiese", 6 Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: östlich Wilhelmweg, nördlich Auf den Klippen,
westlich Hans-Hinrichs-Straße

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

2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme nach Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Flächen für Stellplätze und Garagen

2.4.1 Gemäß § 21a BauNVO werden Garagengeschosse bzw. Garageneinbauten in den Wohngebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Geschossflächenzahl nicht angerechnet.

3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Kompensationsmaßnahmen

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im Südwesten ist entlang der Baugrundstücke auf einer Länge von ca. 65 m eine Hecke zu pflanzen. Sie soll eine Abrundung der Bebauung zur Landschaft bewirken. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 m x 1 m mit der Qualität: Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu pflanzen. In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (Perigras-Buchenwald), dem bereits vorhandenen Vegetationsbestand im Umfeld sowie unter Berücksichtigung des flachgründigen

Kalkbodens, sind für die Heckenpflanzung ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden:

Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

- Der Heckenpflanzung ist zur Südwestseite ein breiter Wildkrautsaum vorzulagern. Durch eine gesteuerte Pflege soll sich der Wildkrautsaum natürlich entwickeln. Zur Ausmagerung der Fläche ist in den ersten drei Jahren einmal im Jahr (August/September) zu mähen. Anschließend muss alle drei Jahre eine abschnittsweise Mahd durchgeführt werden, so dass sich durch die unterschiedlichen Wuchshöhen eine große Strukturvielfalt entwickeln kann.

Versickerung von Oberflächenwasser

Stellplätze, private Verkehrsflächen und Privatzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Porenpflaster oder Splittfugenpflaster zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,25).

2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen

2.4.1 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der Gebäudefassaden sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind von einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen.

Pflanzenauswahl:

Schattige Standorte

ryi)

Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)
Geißblatt (*Lonicera caphfolium*; *L. hen-*

Efeu (*Hedera helix*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Halbschattige-sonnige Standorte

Schling-Knöterich (*Fallopia aubertii*)
Akebie (*Akebia quinata*)
Heckrotts Geißblatt (*Lonicera heckrottii*)

Sonnige Standorte

s. Arten "halbschattige Standorte" zudem
Blauregen (*Wisteria sinensis*)
Trompetenblume (*Campsis radicans*)

2.4.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit geeigneten Stauden und Gräsern zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

2.4.1 Bepflanzung der Privatgärten

Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend folgender Pflanzliste erfolgen:

Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

Pro 100 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium

2.4.1 Erhaltung von Bepflanzungen

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Einzelgehölze (Sommerlinde und Birke) sind zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 86 BauONW

2.4.1 Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Außenwände

Sichtmauerwerk, keine Sockelausbildung (auch bei Gartenhäusern und Garagen). Die Hausgruppen sind einheitlich in Material, Formaten, Detailgestaltung und Farbe zu gestalten.

Dachdeckung

Hellrote Dachpfannen, ausgenommen Flachformate. Für jede Hausgruppe einheitlich: Format, Material u. Farbe.

Außenfenster und Türen

Holz, farbig behandelt - für jede Hausgruppe einheitlich.

Wandverschalungen

Naturholzbretter, farbig behandelt, Hausgruppenweise abgestimmt.

Gesimsausbildung

Holzverschalung oder Außenwände bis an die Dachoberkante herangeführt, Detailgestaltung, Hausgruppenweise einheitlich.

Dachgauben

Einheitliche Gestaltung pro Hausgruppe, keine Schleppgauben, max. Breite 1/3 der Dachbreite.

2 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen im Bereich der Ein- u. Zweifamilienhäuser sollen in die Gebäudegruppen integriert werden, zwingend ist die Ausführung im gleichen Material, Ausführung u. Gestaltung (keine Flachdächer, gleiche Verblendung). Garagen- u. Einfahrtstore sind gruppenweise abzustimmen. Sollte dieses durch eine starke Hanglage nicht möglich sein, ist bei einem Einbau der Garagen in den Hang eine Ausnahme zulässig.

2.4.1 Außenanlagen

Grenzmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind im gleichen Material wie das Gebäude zulässig.

Alternative Einfriedigungen sind in Form von Heckenabpflanzungen zulässig und gruppenweise abzuschirmen. Ausnahmsweise sind Holzzäune nach Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung zulässig.

Stützmauern sind im gleichen Steinmaterial wie das Gebäude auszuführen.

Ausnahmsweise können gruppenweise Sichtbetonstützmauern gestattet werden, wenn diese eingegrünt werden (Pflanzstreifen). Böschungen dürfen nur bis zu einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 angelegt werden.

Mülltonnenplätze sind den Häusern, Garagen oder Gartenzäunen im gleichem Material anzupassen.