

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
18-04 „Auf der Helle“,
14. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
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	3
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	3
1.4.2	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	4
1.14	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB	4
1.14.1	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	4
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	4
1.20.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	4
1.20.2	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	5
1.20.3	Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser	5
1.21	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	5
1.25	Flächen für zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB	5
1.25.1	Gartengestaltung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB	5
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 89 (1) BauO NRW	5
2.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	5
2.2	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	5
2.3	Fassadenmaterial	6
2.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	6
2.5	Einfriedungen	6
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	6
3.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	6
3.2	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	6
3.3	Ordnungswidrigkeiten	7
3.4	Kampfmittelbelastungen	7
3.5	Wasserschutzgebiet Zone III B „Detmold-Pivitsheide/Heidenoldendorf“	7
3.6	Grundstückszufahrten	7
4	Rechtsgrundlagen	7

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 18-04 „Auf der Helle“, 14. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: südwestlich der Straße „Auf der Helle“ (Haus-Nrn. 1-15a), nordwestlich der Straße „Auf den Klippen“ (Haus-Nrn. 40-44) und nördlich der „Nullbreite“ (Haus-Nr. 2)

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- und Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebene Maß nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche am höchsten Punkt (§ 2 Abs. 4 BauO NRW).

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 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze inkl. ihrer seitlichen Verlängerung (Vorgarten) zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den seitlichen bzw. in Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude 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

1.14.1 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das z.B. 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 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Fledermäuse

Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme ist durch einen fachkundlichen Gutachter eine visuelle Kontrolle der Bäume auf potenziell geeignete Quartierstrukturen wie Höhlungen, ausgefaulte Astlöcher, abstehende Rinde oder Stammrisse durchzuführen. Sind Quartierstrukturen vorhanden, sind diese auf einen Besatz zu überprüfen. Wird ein Besatz festgestellt, ist dieser zu dokumentieren und mit der Bauantragsstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Folgende geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

Übersicht der zu ergreifenden Maßnahmen bei Besatz der Baumstandorte

Zeitraum	phänologische Zeit	Maßnahme
Mitte November - Mitte März	Überwinterungsphase	Verschiebung der Baumfällungen des Abbruchs in die Aktivitätszeit
Mitte März - Ende April	Frühjährliche Schwärmphase	Verschluss der Spalten und Höhlen nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit), <i>Aktivitätsphase</i>
Anfang Mai - Ende Juli	Wochenstubenzeit	Verschiebung der Baumfällungen des Abbruchs in einen späteren Zeitraum
Anfang August – Mitte November	Herbstliche Schwärmphase	Verschluss der Spalten und Höhlen nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit), <i>Aktivitätsphase</i>

Als Ersatzmaßnahme für nachweislich genutzte Quartiere sind Fledermauskästen in entsprechender Anzahl an geeigneten Standorten in der Umgebung des Änderungsgebietes aufzuhängen.

Vögel

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sind Fällungs- und Rodungsmaßnahmen innerhalb dieser Zeit nicht zu vermeiden, müssen alle potenziell relevanten Baumstrukturen auf das Vorhandensein von Vogelbruten geprüft werden. Wird ein besetzter Brutplatz festgestellt, sind die Fällungs- und Ro-

ungsmaßnahmen auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht zu verschieben. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahme gem. der DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Änderungsgebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Änderungsgebiets verbracht werden kann, ist nach § 7 Abs. 2 KrWG (2012) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisordnung, 2006) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

1.20.3 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die Oberflächen der Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sollten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) hergestellt werden.

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die exakte Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.25 Flächen für zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

1.25.1 Gartengestaltung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 1.4) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 89 (1) BauO NRW

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Firstrichtung geneigter Dächer ist parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

Abweichungen von der festgesetzten Dachform für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben etc.) sind zulässig.

Als Dacheindeckung für die Satteldächer sind ausschließlich unglasierte Dachsteine /-ziegel zulässig.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge bemisst sich von Außenkante

Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Fassadenmaterial

Als Außenwandmaterial für Neubauten sind ausschließlich zulässig:

- Putz: weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %),
grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)
- Klinker: bis maximal 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne
- Holzschalungen: bis maximal 30 % der Fassade
- Sichtbeton Fassadenplatten: bis maximal 30 % der Fassade - Holzdekor,
Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

2.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagsliste unter Pkt. 1.25.1) sowie als bepflanzte, berankte oder grundstücksseitig in die Hecke integriert errichtete Stabgitterzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt 1,00 m.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten und als Auflage in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Fäll- und Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Gebäudeabbrucharbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollen Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist nachweislich sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorhanden sind.
- Vor geplanten Gebäudeabbrucharbeiten ist durch einen Fachgutachter zeitnah eine Intensivkontrolle der abzubrechenden Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Untersuchung. Ein Gebäudeabbruch ist nur zulässig, wenn gutachterlich attestiert wird, dass eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen nicht vorliegt. Sofern eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen vorliegt, sind von dem Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen und von dem Bauherren umzusetzen.

3.2 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.“

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251/591-6016, Fax: 0251/591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Kampfmittelbelastungen

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet Zone III B „Detmold-Pivitsheide/Heidenoldendorf“

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes „Detmold-Pivitsheide/Heidenoldendorf“ (Schutzzone III B). Die Wasserschutzgebietsverordnung „Detmold-Pivitsheide/Heidenoldendorf“ vom 10.02.1977 ist zu beachten.

3.6 Grundstückszufahrten

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt und eine Bewegungsfläche (gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Feb. 2007) bis zu den hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksteilen vorzusehen. Es wird empfohlen, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen vor Stellung eines Bauantrags bzw. der Vorlage auf Genehmigungsfreistellung mit der Feuerwehr abzustimmen. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 5 Abs. 1 BauO NRW 2018).

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) 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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559) 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.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) 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 im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.