

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 18-06,
„Amselweg“
1. (beschleunigte) Änderung

Textliche Festsetzungen zur 1. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes **18-06 "Amselweg"**,

Ortsteil: Hiddesen

Änderungsgebiet: im Bereich der Straße "Unter der Jugendherberge"

Hinweis:

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR sind gemäß § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:
Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 3 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Als oberer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante Dachrand.

1.1.2.2 Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch:

1. Garagen 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 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der östlichen / südöstlichen Baugrenze und der Nachbargrenze zu Flurstück 128 sind Nebenanlagen unzulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Einrichtungen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind unzulässig.

- 1.4.2 Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen zwischen der nördlichen / nordöstlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße Unter der Jugendherberge sowie den seitlichen Verlängerungen dieser Flächen bis an die Nachbargrenzen zu den Flurstücken 128 und 169 zulässig.

1.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Durch Erweiterungsbauten oder Wohnungsteilungen im Bestand dürfen die maximal zulässigen Wohneinheiten für Neubauten nicht überschritten werden.

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 Gewässen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB

Naturnahe Gartengestaltung

Je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum (Bäume siehe Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität für einheimische Laubbäume wird festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm. Als Mindestqualität für Obstbäume wird festgesetzt: Hochstamm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste:

Einheimische Laubbäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

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 gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Dächer

Hauptbaukörper sind ausschließlich mit Flachdächern zulässig.

Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptbaukörper und Garagen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

2.3 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.3.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Vorgärten und an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen genutzt werden.

2.3.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Strauch 2 x verpfl., 60 – 100 zulässig. Die zulässige Höhe der Hecke darf maximal 1,50 m betragen. Die Integration eines Maschendraht- und /oder Stabgitterzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata
Forsythie	Forsythia x intermedia
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Archäologische Prospektion

Aufgrund der Nähe zu den archäologischen Fundplätzen DKZ 4019,0108 und 4019,0122 ist vor jeglichen Boden- und Erschließungsarbeiten eine archäologische Prospektion durchzuführen. Die Maßnahme ist abzustimmen mit dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231-9925-0, Fax. 05231-9925-25. Die Kosten der Untersuchung gehen zu Lasten des Verursachers der Baumaßnahme.

3.2 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG

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 der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

3.5 Feuerstellen

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald nur errichtet und betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

3.6 Hinweis: Kampfmittel

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.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.9 Objektbezogene Baugrunduntersuchung

Im Geltungsbereich stehen Mergel- und Dolomitstein sowie Anhydrit und Gips an, wodurch die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten des Baugrundes beeinträchtigt werden können. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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
- **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 03.08.2018 (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)** 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-Immissionsschutzgesetz - 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 Wasserhaushaltes (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 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.