

Bebauungsplan 18-06 "Amselweg", Neuaufstellung

Ortsteile: Hiddesen und Detmold Süd

Plangebiet: Zwischen Jugendherberge, Obere Schanze,
Untere Schanze, Friedrich-Ebert-Straße und Dehlenkamp

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) 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Zulässig sind:
Wohngebäude

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

WA Allgemeines Wohngebiet

- 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.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO

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 nicht zulässig.

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

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
Nebenanlagen sind nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Ausnahmsweise sind weitere zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude anzuordnen.

Ausnahmsweise sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig, wenn die natürliche Ausformung der Geländeoberfläche des Grundstückes die o. g. Anordnung ausschließt. In diesen Fällen sind die Anlagen mit dem geringst möglichen Eingriff in die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeform außerhalb der überbaubaren Flächen oder den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtkonzept des Entwurfes gestalterisch einfügen.

Der Abstand der Stellplätze, überdachten Stellplätze und Garagen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze muss mindestens 5 m betragen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Neubauten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Nutzungsart	Haustyp	max. zul. WE
WA	E	3
WR	E	2

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

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

1.14.1 Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Abwasseranlage oder in das namenlose Gewässer Nr. 105 oder den Grüttebach ortsnahe einzuleiten.

Hinweis:

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.

1.16 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen entlang des namenlosen Gewässers Nr. 105 sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Auffüllung in einer Tiefe von 5,00 m gemessen ab Oberkante Böschung freizuhalten. Nutzungen, die das Gewässer und die Grünstrukturen beeinträchtigen, sind unzulässig.

Die Flächen entlang des Gewässers „Grüttebach“ sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Auffüllung in einer Tiefe von 5,00 m gemessen ab Oberkante Böschung freizuhalten. Die Flächen dürfen lediglich für gärtnerische Zwecke genutzt werden.

Hinweis:

Für den Geltungsbereich des B-Planes gilt die Zone III B und A 2 des Wasserschutzbereiches „Detmold/Pivitsheide-Heidenoldendorf“, festgesetzt mit Verordnung vom 10.02.1977.

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

Erhalt von Grünstrukturen

Die auf dem Flurstück 91 vorhandene Wiese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Sie ist extensiv zu pflegen.

Erläuternder Hinweis:

Extensivpflege: 2 x jährliche Mahd, Abtransport des Mähgutes oder extensive Beweidung (1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha/Jahr).

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.1 Lärmschutz

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und

40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 10. 07. 2002 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBL NRW S. 916), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

Außenwände: - $R'_w > 57$ dB für alle Wände.

Rollladenkästen: - $R'_w > 40$ dB für alle Rollladenkästen.

Fenster: - $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2

Dächer: - $R'_w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

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 (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b)

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für Pflanzmaßnahmen wird empfohlen folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste:

<u>Sträucher</u>		<u>Bäume</u>
Feldahorn	Acer campestre	Vogelbeere.....Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula	Spitzahorn.....Acer platanoides
Hasel	Corylus avellana	Hainbuche.....Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.	Esche.....Fraxinus excelsior
Schneeball	Viburnum opulus	Stieleiche.....Quercus robur
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Buche.....Fagus sylvatica
		Rotdorn.....Crataegus spec.

Allgemein

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

Erhalt und Schutz von Einzelbäumen

Erhalt der entlang des Lindenweges vorhandenen 12 Einzelbäume (10 Linden, 2 Kastanien). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Hinweis:

Um den Charakter des Lindenweges zu erhalten wird empfohlen Lindenbäume mit einer Mindest-Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm zu verwenden.

Erhalt des Baumbestandes auf dem Flurstück 109. Abgängige Bäume sind standortgerecht zu ersetzen.

Hinweis:

Während erforderlicher Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

Erhalt und Schutz der Aue des namenlosen Gewässers Nr. 105

Erhalt und Schutz des Auebereichs mit seinen z.T. alten Gehölzen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen. Die Aue ist vor beeinträchtigenden Nutzungen frei zu halten und dauerhaft zu sichern.

2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Für Erweiterungsbauten im Bestand ist die Dachform und Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers bindend und gibt die zulässige Dachneigung vor. Ausnahmen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten zulässig.

Die Dachsanierung der im Bestand vorhandenen Flachdächer mit geneigten Dächern ist gemäß den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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

Hinweis:

Diese sollten dann zumindest dauerhaft extensiv oder intensiv begrünt werden.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

2.1.2 Drempel

Bei I-geschossiger Bauweise ist ein Drempel zulässig, sofern dieser im Bauleitplan nicht für einzelne Bauflächen explizit ausgeschlossen ist oder eine konkrete maximale Drempelhöhe festgesetzt ist.

Bei II-geschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig.

Ausnahmen können bei Grundrissgestaltungen mit versetzten Ebenen zugelassen werden.

Die Drempelhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette gemessen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachdeckung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

2.2.2 Sockelausbildung

Die maximale Ausbildung der Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) wird in Meter (m) im Mittel gemessen und darf 0,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

Ausnahmen sind für Neubauten zulässig, wenn architektonisch und gestalterisch die erhöhten Sockelausbildungen alter benachbarter historischer Gebäude aufgenommen werden soll.

2.2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenz-anbau profil- und höhengleich auszuführen. Höhengänge der einzelnen Anlagen sind bei vorhandenen Geländesprüngen zulässig.

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 standortgereichten Gehölzen der Qualität Strauch 2 x verpfl., 60 – 100 zulässig. Die zulässige Höhe der Hecke darf maximal 1,50 m betragen. Die Integration eines Maschendrahtzaunes 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

2.3.4 Werbeanlagen

In dem WA-Gebiet ist an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 m² flach auf der Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Neolithische Siedlungsplätze

„Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 0 52 31/99 25-0, Fax: 0 52 31/99 25-25, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.“

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 0 52 31/99 25-0, Fax: 0 52 31/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.“ Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.3 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.

3.4 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

3.5 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 es Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.6 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.

3.7 Tatbestände die einer Genehmigungspflicht nach Wasserschutzgebietsverordnung unterliegen:

Sollte eine Einleitung von Abwasser innerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen, ist beim Kreis Lippe (Fachgebiet 4.5) ein Verfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.

Werden Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände als nötig erachtet, ist ein Verfahren beim Kreis Lippe (Fachgebiet 4.5) nach Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe erfolgen, ist beim Kreis Lippe (Fachgebiet 4.5) ein Verfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen. Das Lagern oder Ansammeln von wassergefährdenden Stoffen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 Litern unterliegt einer Genehmigungspflicht.

3.8 Erforderliche Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsschutz kommunaler Straßenbau“ hingewiesen.

3.9 Archäologische Sondierung

Da aus dem westlichen Plangebiet viele Feuersteinartefakte bekannt sind, ist eine archäologische Sondierung notwendig. Um Verzögerungen der Erschließung und Bebauung auszuschließen, sollte diese sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Die Maßnahme ist frühzeitig, mindestens 8 Wochen vor Beginn der Erd-/Bauarbeiten, mit dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.:05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, abzustimmen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2001 (GV NW. S. 811).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW. S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3817).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S.1914)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LandesforstgesetzLFoG)
in der Neufassung vom 24.04.1980 (GV. NRW. S. 546/SGV. NRW. 790), zuletzt ge-
ändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2001 (GV. NRW. S. 876).