

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 18-25

"Grundstraße",

Ortsteil: Hiddesen

Plangebiet: zwischen Grundstraße, Neue Wiese,
Theodor-Heuss-Straße, Grüner Weg, Grundschule

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 der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) Ziffer 1 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO Ziffer 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- ✱ Innerhalb des mit "✱" gekennzeichneten Gebietes ist die Änderung und Erneuerung der vorhandenen Tischlerei als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb gem. § 6 Bau NVO nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig, wenn die bestehende zulässige Betriebstypik nicht verändert wird (TA Lärm 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Bei den Grundstücken an der Grundstraße, die mit einer Grundflächenzahl von 0,4* festgesetzt sind, werden Tiefgaragen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull).

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Als Firsthöhe wird beim Satteldach und geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut und als Gebäudehöhe beim Flachdach die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.1.2.5 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB).

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

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

Garten- und Gerätehäuser sowie Abstellräume sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm je Baugrundstück zulässig.

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

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und den zur Straßenbegrenzung liegenden Baugrenzen.

1.4.2 Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (von der erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen) zum Nachbarn oder zum Fuß- / Radweg zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

1.20.1 Naturnahe Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens 3 Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm.

Pflanzenliste:

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columna
Esche	Fraxinus excelsior
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Salweide	Salix caprea
Buche	Fagus sylvatica

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Die eingetragenen Standorte der geplanten Bäume oder Sträucher sind nicht lagenau - Die Standorte sind abhängig von Grundstücksaufteilungen und / oder -zugängen / -fahrten.

Alle Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

1.20.2 Schutz- und Minderungsmaßnahmen

Bei der Anlage des Rad- und Fußweges im südlichen Bereich des Plangebietes ist darauf zu achten, dass genügend Abstand zum Kronen- und Wurzelbereich gehalten wird.

Gemäß der DIN 18920 und der Richtlinie RAS-LP 4 dürfen Baugruben nicht im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.

1.21 Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger bzw. Leitungsträger dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

1.24.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage (Wall / Wand) in einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante des angrenzenden Fuß- / Radweges zu errichten.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Eine Abweichung von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ist für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei überdachten Stellplätzen und Garagen ist allgemein zulässig.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und Dachgauben sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand gemessen. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte muss - in der Dachfläche gemessen - folgende Abstände einhalten: 1,50 m zur Giebelwand, 0,75 m zur Traufe und 1,50 m zum First.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Als Außenwandmaterial sind bei Neubauten ausschließlich zulässig:

- Putz (weiß - hellgrau)
 - Klinker (rot - rotbraun)
 - Sichtbeton ist für untergeordnete Bauteile wie Stützen, Pfeiler, Brüstungen und / oder Sockel zulässig.
- Holzschalungen sind ausschließlich für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Bauliche Anlagen in Holzbauweise sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind bei Neubauten ausschließlich rot - rotbraune sowie anthrazitfarbene Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteine zulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:

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

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Ausnahmen: Zufahrten, Stellplätze und Wege).

2.51 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich:

Im Vorgartenbereich ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschl. Müllbehältnisse) nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagliste unter Pkt. 1.20.1) 2x verpflanzt, 60 - 100 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenanpflanzung ist zulässig.

2.7 Werbeanlagen:

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,30 qm flach auf der Gebäudewand, bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 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.

3.2 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 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold

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

3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.5 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege sollten in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Porenpflaster, Rasen(-gittersteine, Schotterrasen o.ä.) ausgestattet werden.

3.6 Hinweis: Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 Abs. 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 Hinweis: Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes "Detmold-Pivitsheide / Heidenoldendorf" Schutzzone IIIB. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 10. Februar 1977.

3.9 Hinweis: Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

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 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 (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-Immissionsschutzgesetz - 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 24.10.2010 (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 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.