

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 18-32 "Hünenweg /
Germanenweg"

(beschleunigte) Aufstellung

DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 18-32 "Hünenweg / Germanenweg"

Stadtteil: Hiddesen
Plangebiet: Zwischen Hünenweg, Germanenweg und Maiweg

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

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 Reinen Wohngebiete sind gemäß § 3 BauNVO allgemein zulässig:**
1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO werden folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
- Die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt das jeweils talseitig gewachsene Gelände im Mittel der talseitigen Gebäudeecken.
- Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Als Firsthöhe wird beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.
- Aufschüttungen / Abgrabungen sind nur bis max. 0,80 m Höhe / Tiefe zulässig.
- 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 gem. § 14 (2) BauNVO 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.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Straße und der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen.
Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind unzulässig.

1.4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
Im WR1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WR2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen öffentlicher Straße und der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen.

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 und § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

1.20.1 Naturnahe Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (vorgeschlagene Pflanzenliste siehe Pkt. 12 der Begründung)

Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens 3 heimische Laubsträucher zu pflanzen. (vorgeschlagene Pflanzenliste siehe Pkt. 12 der Begründung)

Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm.

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

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL1/GFL2) dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

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

2.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind nur geneigte Dächer zwischen 15° und 45° zulässig.

Eine Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung 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 Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig. Die Traufhöhe wird von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand gemessen. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

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

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

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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Baudenkmal
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmale: Maiweg 39 und Maiweg 42.

3.3 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.

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

3.5 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen
Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das 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 dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.6 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.

3.7 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 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.: 977-535) oder Polizei (Tel.: 6090) zu verständigen.

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 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 -)** in der Fassung der Bekanntmachung 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 24.02.2010 (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.

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.