

## **Bebauungsplan 19-11 "Niedernfeldweg/Mühlenbruchsiedlung"**

---

**Ortsteil:** Heidenoldendorf

**Plangebiet:** zwischen Krähenberg, Bahnlinie, Niedernkamp und Werre

---

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeines Wohngebiet**

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### **2. Nebenanlagen**

Ausnahmsweise sind unter Würdigung nachbarlicher Belange folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt.  
Diese sind den Hauptgebäuden anzupassen.

#### **3. Stellplätze/Garagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig. Bei gegenseitigem Grenzanbau sind diese profil- und höhengleich auszuführen.

#### **4. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Die durch Bau und Anlage bedingten Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale "Klima", "Boden", "Wasser", "Biotope" und "Erholung" sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure),
- Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW,
- Beachtung des Regelwerkes der ATV (ATV - H 162) - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen -,
- vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) zu erfolgen,

- vorhandene Baumstrukturen (siehe "Festsetzungen im städtebaulichen Plan") sind zu erhalten.

## **5. Regenwasserbewirtschaftung**

Alle Privatflächen im Plangebiet werden als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der wasserrechtlichen Möglichkeiten muss die potentielle Versickerungsform durch den Privateigentümer separat bei jeder Baumaßnahme nachgewiesen werden. Notüberläufe sind für jedes Grundstück vorzusehen. Auf das hydrogeologische Gutachten wird verwiesen.

## **6. Versickerung von Oberflächenwasser**

Der Fuß- und Radweg, die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Belag o. ä.) herzustellen. Es wird ein Abflußbeiwert von 0,25 – 0,6 festgesetzt.

## **7. Dachbegrünung**

Alle Flachdächer sind dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit geeigneten Stauden und Gräsern gem. den Flachdachbegrünungsrichtlinien herzustellen und zu erhalten.

## **8. Fassadenbegrünung**

Mindestens 30 % der Gebäudefassaden sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m<sup>2</sup> anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Artenwahl hat entsprechend der Pflanzliste (Anhang, Liste 1) zu erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b)**

### Bepflanzung der Privatgärten

- Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen. Die Artenwahl hat entsprechend der Pflanzliste (Anhang, Liste 2) zu erfolgen.
- Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen bzw. mit einer extensiv zu pflegenden Wiese einzusäen. Die Artenwahl hat entsprechend der Pflanzliste (Anhang, Liste 2) zu erfolgen.
- Pro 100 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Anhang, Liste 2) zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

### Sonstige Bepflanzungen

- Entlang der geplanten Stichstraße westlich des Niedernfeldweges sind im Bereich zwischen dem Niedernfeldweg und der Teilung der Stichstraße beidseitig 15 Laubbäume (Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Baumhasel (*Corylus colurna*)) der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm gem. den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen.

Die Baumscheiben der Bäume im Bereich der teilversiegelten Fläche der Erschließungsstraße müssen eine unversiegelte Mindestfläche von 2,5 x 2,5 m zur Verfügung haben sowie einen durchwurzelbaren Raum mit einer Grundfläche von mind. 16 m<sup>2</sup> (vgl. DIN 18916). Der Stamm muss, um Schädigungen durch den Verkehr auszuschließen, mindestens 2 bis 2,5 m vom ruhenden Verkehr entfernt sein.

Die verwendeten Pflanzen und Materialien müssen den jeweils geltenden Qualitätsnormen (z. B. DIN-Normen, Qualitätsbestimmungen des BdB, Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut/FSaatG, 1990) entsprechen und fachgerecht, entsprechend den DIN-Normen gepflanzt bzw. eingebaut werden. Nach Abschluss der Pflanzung ist eine 5-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18919 durchzuführen.

## 10. Kompensationsmaßnahmen

Der im Bebauungsplan 19-11 Teilbereich I nicht auszugleichende Eingriff und der Eingriff durch den geplanten Fuß-Radweg im Teilbereich II werden durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der Ausgleichsflächen/Maßnahmen A, B und C im Teilbereich II kompensiert. Dies entspricht einem Quadratmeterverhältnis (Eingriff zu Ausgleich):

1. für die Wohnbauflächen von 1 m<sup>2</sup> Eingriff zu 0,37 m<sup>2</sup> Ausgleich (Ausgleichsfläche/-maßnahme A).
2. für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 1 m<sup>2</sup> Eingriff zu 0,91 m<sup>2</sup> Ausgleich (Ausgleichsfläche/-maßnahme B).

Für den Rad-/Fußweg werden 45 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt (Ausgleichsfläche/-maßnahme C).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in extensives Grünland (ca. 4.790 qm). Es ist eine Initialsaat mit der RSM 9 „Landschaftsrasen C“ vorzunehmen. Die Fläche ist zwecks Ausmagerung einmal jährlich zu mähen. Nach 5 Jahren ist dieser Pflegegang einzustellen und die Fläche sich selbst zu überlassen.
- Auf der Westseite parallel zum Fuß-Radweg ist eine Eichenbaumreihe (*Quercus robur*) der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen (Pflanzabstand: 10 m). Die Allee ist mit einer lockeren Strauchbepflanzung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Anhang, Liste 3), in welcher die Eichen als Überhälter fungieren, zu gestalten (ca. 500 qm).
- Entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche ist eine nahezu lückenlose, mindestens 5-reihige Feldgehölzbepflanzung vorzunehmen (ca. 400 qm). Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen. In Pflanzabständen von ca. 10 m sind Hochstämme in den Bestand zu integrieren. Die Artenzusammensetzung erfolgt entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Anhang, Liste 3). Bei der Bepflanzung ist die unterirdisch verlegte 10 kV-Leitung zu beachten (Regelwerk ATV – H 162).

- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist eine lockere Bepflanzung von einzelnen Feldgehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Anhang, Liste 3) vorzunehmen (ca. 1.200 qm).

Die Ausgleichsmaßnahme A wird den einzelnen Grundstücken im B-Plangebiet - Teilbereich I - nach Größe der Grundstücksfläche zugeordnet. Die Umlegung der Kosten für den Flächenankauf und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden mit den Grundstückseigentümern in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme B bezieht sich auf den öffentlichen Eingriff (Erschließungsstraßen) im Plangebiet und wird über die Erschließungsbeiträge finanziert. Die Ausgleichsmaßnahme C bezieht sich auf den Fuß-Radweg und wird von der Stadt Detmold durchgeführt.

## **11. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

## **12. Außenwände**

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe wie z. B. keramische Fliesen, Metallverkleidungen und Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen.

## **13. Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich**

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

## **Hinweise**

### **Verwertung des Bodenaushubs**

Gemäß § 3 a Abs.2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, so weit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

### **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, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, 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."

### **Deutsche Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, Niederlassung Münster, BZN 72 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Detmold, Wittekindstraße 1, in 32758 Detmold, Tel.: 05231/73-66 20, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Baumschutzsatzung**

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

### **Forstamt Lage**

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Waldrand dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

### **Ausgleichsmaßnahme**

Die Zuordnung und Refinanzierung der durch die Planung (im Teilbereich I) erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (im Teilbereich II) wurde in einem zusätzlich zum B-Plan abgeschlossenen Vertragswerk mit jedem einzelnen Eigentümer der Eingriffsgrundstücke abschließend geregelt. Ein Mustervertrag ist der Begründung beigelegt.

## **A N H A N G zu den textlichen Festsetzungen - Vorgeschlagene Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im Plangebiet**

### **Liste 1: Fassadenbegrünung**

|                                  |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schattige Standorte:             | Pfeifenwinde ( <i>Aristolochia macrophylla</i> )<br>Geißblatt ( <i>Lonicera caprifolium</i> ; <i>L. henryi</i> )<br>Efeu ( <i>Hedera helix</i> )<br>Kletterhortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> ) |
| Halbschattige/sonnige Standorte: | Schling-Knöterich ( <i>Fallopia avvertii</i> )<br>Akebie ( <i>Akebia quinata</i> )<br>Heckrotts Geißblatt ( <i>Lonicera heckrottii</i> )<br>Gold-Geißblatt ( <i>Lonicera tellmanniana</i> )          |
| Sonnige Standorte:               | s. Arten "halbschattige Standorte" zudem<br>Blauregen ( <i>Wisteria sinensis</i> )<br>Trompetenblume ( <i>Campsis radicans</i> ).                                                                    |

### **Liste 2: Privatgärten**

#### Sträucher

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Feldahorn     | <i>Acer campestre</i>     |
| Hartriegel    | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Hasel         | <i>Corylus avellana</i>   |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schneeball    | <i>Viburnum opulus</i>    |

#### Bäume

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i>   |
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Baumhasel  | <i>Corylus colurna</i>    |
| Esche      | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i>      |
| Buche      | <i>Fagus sylvatica</i>    |
| Zierapfel  | <i>Malus floribunda</i>   |
| Rotdorn    | <i>Crataegus spec.</i>    |

### **Liste 3: Ausgleichsfläche**

#### Feldgehölze

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Schwarzerle      | <i>Alnus glutinosa</i>  |
| Bruchweide       | <i>Salix fragilis</i>   |
| Korbweide        | <i>Salix viminalis</i>  |
| Grauweide        | <i>Salix cinerea</i>    |
| Hasel            | <i>Corylus avellana</i> |
| Wasserschneeball | <i>Viburnum opulus</i>  |

#### Bäume

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i>       |
| Rotbuche   | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Esche      | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Bergahorn  | <i>Acer pseudoplatanus</i> |

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten ist vielfältig zu wählen.
- Die Gehölzpflanzung ist mehrreihig und stufenweise aufzubauen, so dass sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigen Sträucher außen befinden.
- Die Hecken sind mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Altersstadien zu pflanzen.
- Die Anlage ist mit einer Untersaat (z. B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor Verkräutung zu schützen.
- Ein den Gehölzen vorgelagerter Wildkrautsaum ist zu belassen.

## **Rechtsgrundlagen**

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1999 (GV NW S. 596)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Änderung vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

**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)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

**Landschaftsgesetz NW (LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

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

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455)