Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß nur ein Kindergarten gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise als Anlage für soziale Zwecke zulässig ist.

2. **Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. **Festsetzungen der Grünordnungmaßnahmen**
Durch einzelne Festsetzungen sollen die zuvor beschriebenen Grundzüge der Planung zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt werden.

3.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger bepflanzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

Heckenpflanzungen
Auf jedem einzelnen Privatgrundstück ist eine 5 m breite Hecke mit Arten gemäß Anlage 1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist auf jedem Privatgrundstück je ein Baum der 1. Größenordnung (Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und ein Baum der 2. Größenordnung (Stammumfang mind. 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölzauswahl hat auch hier entsprechend Anlage 1 zu erfolgen.

Folgende Kriterien sind dabei zu berücksichtigen:
- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten sollte möglichst vielfältig sein.
- Die Gehölzpflanzungen sollen mehrreihig und stufenweise aufgebaut werden, so daß sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigeren Sträucher außen befinden. Die Ausbildung eines Mikroklimas in der Hecke kann so ermöglicht werden.
- Die Hecke sollte möglichst verschiedene Alersstadien von Bäumen und Sträuchern enthalten. Dies wird durch zeitlich versetzte Pflegeintervalle erreicht.
- Kontakt zu anderen Hecken und Gehölzen wirkt sich positiv auf die Besiedlung aus.
- Die Anlage sollte mit einer Untersaat (z. B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor zu starker Verkrautung geschützt werden.
- Ein den Gehölzen vorgelagerte Wildkrautsaum ist wesentlich für die ökologische Bedeutung einer Hecke: Erhöhung des Struktur- und Blütenreichtums.

Zusätzliche Strukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, Baumstümpfe und Wälle steigern den Artenreichtum der Hecke.

Die verbleibenden Freiflächen auf den Privatgrundstücken sind entweder extensiv als naturnaher Garten zu gestalten (Das Verwenden von chemischen Gift- und Düngestoffen ist nicht zulässig) oder mit einer mit Kräutern und Leguminosen anzureichernden Rasensaatmischung (z. B. RSM 7 oder 9) einzusäen.

Fassadenbegrünung
Mindestens eine Außenwandfläche bzw. 50 % der Außenwandfläche des Kindergartens sind durch Rang-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Artenauswahl hat entsprechend Anlage 2 zu erfolgen.
Um eine möglichst rasche Eingrünung zu erzielen, sind je 2 m Wandfläche Pflanzflächen von je 1 m² Größe anzulegen. Eine Bodenverbesserung mit Kompost ist in der Pflanzgrube vorzunehmen. Die Pflanzfläche ist mit je 2 Pflanzen zu bestücken.

3.2 **Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 20)**
Neben dem Pflanzgebot auf den Privatflächen (vergl. 5.2.1) sind weitere Maßnahmen durch-zuführen.

Regenwasserrückhaltung
Jeder Privathaushalt hat für eine ausreichende Regenwasserrückhaltung zu sorgen. Eine konzentrierte Rückhaltung in Form von Versickerungsmulden ist laut Gutachten nicht möglich. Die Haushalte haben für eine ausreichende Regenwasserrückhaltung in Form von Zisternenspeicherung Sorge zu tragen.

Versickerung
Die Fahr- und Stellflächen sind mit einem Belag mit möglichst hohem Abflußbeiwert bzw. Versickerungsgrad zu versehen. Der Abflußbeiwert der Fahr- und Wohnwege hat 0,3 - 0,4 zu betragen, der Beiwert für die Erschließungsstraße 0,4 - 0,5.

3.3 **Ausgleichsfläche Kindergarten**
Zudem sind auf dem Kindergartengelände in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde 250 m² Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten und langfristig zu erhalten.

Versickerung
Die Fahr- und Stellflächen sind mit einem Belag mit möglichst hohem Abflußbeiwert bzw. Versickerungsgrad zu versehen. Der Abflußbeiwert der Fahr- und Wohnwege hat 0,3 - 0,4 zu betragen, der Beiwert für die Erschließungsstraße 0,4 - 0,5.

3.3 **Ausgleichsfläche Kindergarten**
Zudem sind auf dem Kindergartengelände in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde 250 m² Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten und langfristig zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen (§ 81 BauO NW)

1 **Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.**
Die Hausgruppen sind einheitlich in Material, Formaten, Detailgestaltung und Farbe zu gestalten.

1.1 **Dachform und Dachneigung**
Für die Wohngebäude wird der Typ Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad festgesetzt. Ein Drempel ist nicht zulässig.
Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes versehen werden.

1.2 **Dacheindeckung**
Für alle geneigten Dächer ist nur eine rote Dacheindeckung aus Ziegel- oder Betondachsteinen bzw. ein extensiv begrüntes Dach zulässig. Solarzellen und verglaste Dachflächen sind zulässig. Flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Traufhöhen**
Die Traufhöhe der zulässigen zweigeschossigen Gebäude darf 6 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird an der Außenfläche Wand vom gewachsenen Erdreich bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

1.5 **Außenwände**
Als Materialien für die Außenwände sind nur Putzflächen mit/und Holverschalungen zulässig. Es darf nur ein konstruktiver Sockel von max. 40 cm ausgebildet werden, gemessen vom gewachsenen Erdreich bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß. Es sind nur Holzfenster zulässig.

1.6 **Wintergärten**
Wintergärten sind gestalterisch in die Hausfassade zu integrieren. Für die beiden nördlichen Hausgruppen ist für die Errichtung eines Wintergartens eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m zulässig.

1.7 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellätze, die aneinandergebaut werden, sind gestalterisch entsprechend in der Materialwahl, der Höhenausbildung, der Dachneigung und Gesimsausbildung aufeinander abzustimmen.
Bei Ausbildung der überdachten Stellplätze und Garagen mit einem zu begrünenden Flachdach, sind diese durch Pergolen an den Hauptbaukörper gestalterisch anzuschließen.

1.8 **Gestaltungsvorschriften der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**
Die verbliebenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft benötigt werden und die nicht mit Bepflanzungsvorschriften zur Anlage und Gestaltung von Ausgleichsflächen belegt sind, sind ebenfalls naturnah gärtnerisch zu gestalten unter Verwendung der in der Anlage aufgeführten Pflanzenarten. In den Vorgärten dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2 **Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedungen entlang den privaten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Hölzern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sonstige Einzäunungen sind nur aus Hecken wie vor oder aus Holzlattenzäunen und Maschendrahteinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 zulässig.

3 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C) Hinweise

1. **Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH dürfen durch Anpflanzungen nicht gefährdet werden.

2. **Verwertung des Bodenaushubes**
Gemäß der „Dritten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Siedlungsabfall)" soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verwertet werden, soweit dies technisch möglich ist. Zur Erleichterung der Verwertung kann eine Aufbereitung des Bodenaushubs durch Trennung in verschiedene Fraktionen (z.B. Feinfraktion, Sand, Kies) erforderlich sein.

3. **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.: 05231/25231, Fax: 05231/25699 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

5. **Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Anlage 1

Arten und Größenordnungen für die Gehölzpflanzungen

Verwendung in Pflanzbereichen;

B = Bepflanzung auf den Privatgrundstücken und entlang der Straßen

H = Heckenpflanzung an Grundstücksgrenze (Einbindung in Landschaft), B-Plan-Grenze

H1 = Heckenpflanzung (5 m) auf Privatgrundstück

		B	H	H1
Bäume 1. Ordnung:				
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	x	x	
Stieleiche	(Quercus robur)	x	x	
Esche	(Fraxinus excelsior)		x	
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	x	x	
Winterlinde	(Tilia cordata)	x		
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	x	x	
Spitzahorn	(Acer platanoides)	x	x	
Bäume 2. Ordnung:				
Hainbuche	(Carpinus betulus)	x	x	x
Roterle	(Alnus glutinosa)			
Traubenkirsche	(Prunus padus)			
Vogelkirsche	(Prunus avium)	x	x	
Feldahorn	(Acer campestre)	x	x	x
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	x	x	x
Salweide	(Salix caprea)	x	x	
Espe	(Populus tremula)	x	x	
Sträucher und Hecken:				
Hasel	(Corylus avellana)	x	x	x
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	x	x	x
Zweigriffeliger Weißdorn	(Cratageus laevigata)	x	x	x
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)	x	x	x
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	x	x	x
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	x	x	x
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)			x
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	x	x	x
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	x	x	x
Schlehe	(Prunus spinosa)	x	x	x
Hundsrose	(Rosa canina)	x	x	x
Grauweide	(Salix cinerea)			
Purpurweide	(Salix purpurea)			
Mandelweide	(Salix triandra)			
Korbweide	(Salix viminalis)			
Forsythie	(Forsythia intermedia)			x
Weigelie	( )			x
Sommerflieder	(Buddleja davidii)			x
Hartriegel	(Cornus mas)		x	x

Anlage 2

Arten und Pflanzbereiche für die Fassadenbegrünung

N = Norden
W = Westen
S = Süden
O = Osten

Arten		N	W	S	O
Pfeifenwinde	Aristolochia durior		x	x	x
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba		x	x	x
Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens		x	x	x
Knoterisch	Fallopia aubertii	x	x	x	x
Efeu	Hedera helix	x	x	x	x
Kletterhortensie	Hydrangea anomala ssp. petiolaris		x	x	x
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium		x	x	x
	Lonicera henryi	x			
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia (Veitchii)		x	x	x
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspiata		x	x	x

Anlage 3

Extensive Dachbegrünung (Flächenlast bei max. Wasserkapazität) ca. 0,25 kN/m² - 3,00 kN/m²).

Naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Es werden Pflanzen mit besonderer Anpassung an die extremen Ständortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit verwendet, regionale Floren sind zu berücksichtigen.

Die Vegetation unterliegt der natürlichen Bestandumbildung. Abgesehen von der Zusatzbewässerung und einer entwicklungsbezogenen Nährstoffversorgung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind 1 - 2 Kontrollgänge/Jahr vorzunehmen. Dabei sind Nachsaaten/-bepflanzungen von größeren Fehlstellen vorzunehmen.

Pflanzenzusammenstellung (Auswahl):

Freiflächenstauden
Centranthus ruber
Eriophyllum lanatum
Heracaum auriantiacum
Iris tectorum
Linum flavum

Steingartenstauden
Campanula poscharskyana-Hybriden
Cerastium tomentosum
Dianthus gratianopolitanus
Saponaria x lempergii
Satureja montana

Ein- und zweijährige Pflanzen
Calamintha acinos
Geranium robertianum
Portulaca oleracea

Bemerkung:
Ein- und zweijährige Pflanzen können als Lückenschließer unerwünschte Fremdvegetation von der Dachfläche fernhalten.

Kräuter
Chrys. leucanthemum
Euphorbia cybarissias
Fragraria viridis
Potentilla verna

Sedum acre
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spurium

Gräser
Brachypodium pinnatum
Bäiza media
Bromus erectus
Carex digitata
Carex humilis
Festuca ovina
Melicia ciliata

Gehölze
Genista

Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den Rat der Stadt Detmold gefaßt am 26.07.95 und ortsüblich bekanntgemacht am 10. 07. 95.

Im Auftrag des Rates der Stadt Detmold

Detmold, den .....

Bürgermeister — Ratsmitglied

1

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Zeit vom 13. 03. 95 bis 13. 04. 95 öffentlich dargelegt worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Detmold am 21. 03. 95 gegeben.

Detmold, den .....

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

2

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 24. 07. 95 bis zum 24. 08. 95 ausgelegen (Offenlegung).

Detmold, den .....

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

3

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erneut ausgelegen (. Offenlegung).

Detmold, den .....

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

4

Nach der Offenlegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom ..... bis ..... und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Detmold, den .....

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

5

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Detmold am 05. 10. 95 als Satzung beschlossen worden.

Detmold, den .....

Bürgermeister — Ratsmitglied

6

Der Bebauungsplan wurde bei der Bezirksregierung am ..... angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom .....

Detmold, den .....

Az.: .....

Die Bezirksregierung
Im Auftrag:

7

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens erfolgte gem. § 2(6) BauGB-MaßnahmenG nicht.
Ort und Zeit der Auslegung sind am 27. 11. 95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan liegt ab 28. 11. 95 öffentlich aus.

Detmold, den .....

Bürgermeister

8

Größe des Plangebietes 1,3 ha.

Der Bebauungsplan besteht aus dem:
Städtebaulichen Plan

Außerdem sind diesem Plan beigefügt:
Begründung

Kartengrundlage:
Katasterflurkarte
Gemarkung: Heidenoldendorf
Flur: 5

Maßstab 1 : 1000

9

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Detmold, den .....

10

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Detmold, den .....

11

Die 1. Ausfertigung dieses Bebauungsplanes enthält die nach der Offenlegung beschlossenen Änderungen:

Farbe der Änderungen .....

Die 2. und 3. Ausfertigung stimmt mit der 1. Ausfertigung überein.

Detmold, den .....

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

12

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GV NW S. 666)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).

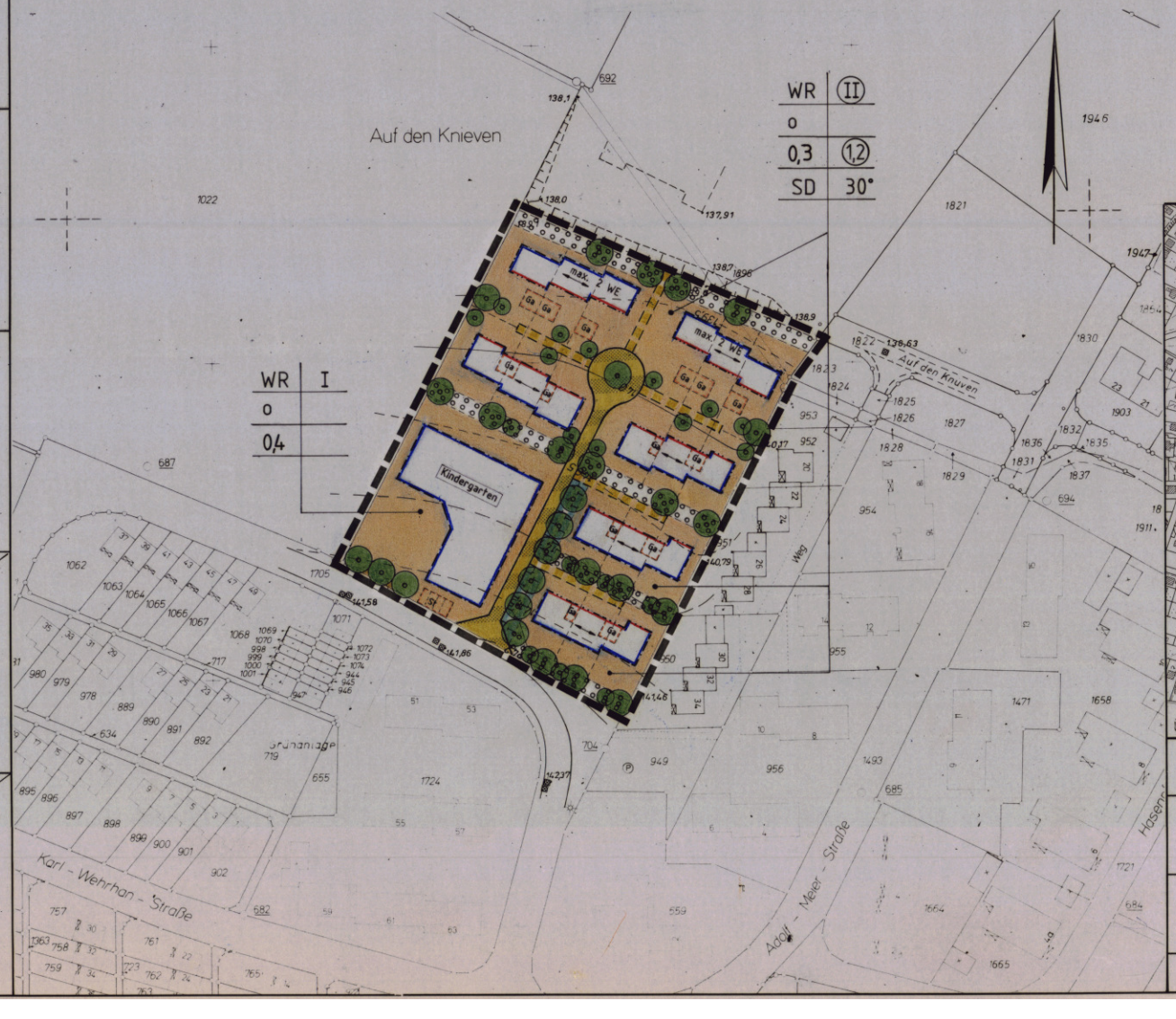
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

WR	Reine Wohngebiete
z.B. (1,2)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
o	Offene Bauweise
max.2WE	maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Gemischte Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume anzupflanzen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
Kindergarten	Besonderer Nutzungszweck
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
	Hauptfirstrichtung
	Vorgeschlagende Grundstücksgrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Übersichtsplan M. 1:5000

5. Ausfertigung

Stadt Detmold
- Fachbereich Stadtentwicklung -

Bebauungsplan Nr.
19-21

"Karl-Wehrhan-Straße/ Auf den Knieven"

Ortsteil / Plangebiet Heidenoldendorf / nördlich Karl-Wehrhan-Str., östlich der Freifläche "Auf den Knieven, südlich der Grundschule Heidenoldendorf, westl. der Bebauung Adolf-Meier-Str./"Auf den Knüven"

Datum / Sachbearbeiter '95
Datum / gezeichnet von
Datum / geprüft von