

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
19-25 „Pferdewiese“

(ehem. 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 3. Änderung)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.1.2.1	Maximale Höhe der baulichen Anlage	5
1.1.2.2	Grundflächenzahl	6
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	6
1.2.1	Bauweise	6
1.2.2	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)	6
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO	7
1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	7
1.10	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	7
1.11	Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	7
1.11.1	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	7
1.16	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und b) BauGB	7
1.16.1	Wasserflächen	7
1.16.2	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
1.20	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 a und § 1 a BauGB	8
1.20.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	8
1.20.2	Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB	8
1.21	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	8
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
1.24.1	Straßendeckschicht im Bereich Hiddeser Straße	9
1.24.2	Baulicher Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude	9
1.24.3	Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeigneter Räume	9
1.24.4	Schallschutz für Außenwohnbereiche	10
1.24.5	Lichtimmissionen	10
1.25	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	10
1.25.1	Naturnahe Gartengestaltung	10
1.25.2	Stellplatzbegrünung	11
1.25.3	Dachbegrünung	11
1.25.4	Erhalt einzelner Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB	11
1.25.5	Fassadenbegrünung	12
1.25.6	Pflanzbindung	12

2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW	12
2.1.	Material-/Farbwahl	12
2.2	Dachform und Dachneigung	12
2.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
2.4	Überdachte Stellplätze, Nebenanlagen	13
2.5	Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich	13
2.6	Einfriedigungen	13
2.7	Werbeanlagen	13
2.8	Gestaltung der Gemeinschaftscarports	14
3	Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW	14
4	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	14
4.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	14
4.2	Ordnungswidrigkeiten	15
4.3	Kampfmittelbelastungen	15
4.4	Verwertung des Bodenaushubs	15
4.5	Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen	16
4.6	Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse	16
4.7	Vermeidungsmaßnahmen Rauchschwalbe und Mehlschwalbe	16
4.8	Verwertung von Regenwasser	16
4.9	Nutzung von Stellplatzanlagen zur Nachtzeit	16
4.10	Baugrundgutachten	16
5	Rechtsgrundlagen	17

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 19-25 "Pferdewiese"

Ortsteil: Heidenoldendorf
Plangebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges

Verfahrensstand: Entwurf

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA4)

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.

Nicht zulässig sind:

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

Urbanes Gebiet (MU1)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Vergnügungsstätten i.S.d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wettannahmestellen,
3. Tankstellen,
4. Lagerhäuser und Lagerplätze,

5. Gewerbliche Zimmervermietungen,
6. Warenautomaten.

In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in Erdgeschossen eine Wohnnutzung, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient und nicht der Bielefelder Straße zugewandt ist.

Über dem Erdgeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Urbanes Gebiet (MU2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe nur als Nachbarschaftsläden mit einer Nutzfläche von max. 400 m²,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten i.S.d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wettannahmestellen,
2. Tankstellen,
3. Lagerhäuser und Lagerplätze,
4. Gewerbliche Zimmervermietungen,
5. Warenautomaten.

In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe als Nachbarschaftsläden mit einer Nutzfläche von max. 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur in Erdgeschossen zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen in Gebäudehöhe (GH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 3 und 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die GRZ, die GH, die TH sowie die FH im gesamten Plangebiet als Höchstmaße festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im **MU1** und **MU2** sowie im **WA2** und **WA3** als zwingend und in den **WA1** und **WA4** als Obergrenze festgesetzt.

1.1.2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlage

Die Traufhöhe (TH) in **WA1** und **WA2** darf 6,0 m nicht überschreiten. In **MU1** und **MU2** darf die TH 9,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt bei Sattel-, Walm- und Pultdächern die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut an der niedrigeren Fassadenseite ausschlaggebend.

Die Firsthöhe (FH) in **WA1** und **WA2** darf 9,0 m nicht überschreiten. In **MU1** und **MU2** darf die FH 13,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) in **WA3** und **WA4** darf 6,5 m nicht überschreiten. Die GH im gekennzeichneten Bereich des **MU2** darf 9,0 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt bei Flach- oder flachgeneigten Dächern (0°-10° Dachneigung) der oberste Gebäudeabschluss (bei geschlossener Umwehrung, z.B. Attika).

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

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Höhe von **0,5 m** zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.1.2.2 Grundflächenzahl

In **MU1** und **MU2** ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,9 zulässig.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

Im **MU1** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die maximale Länge von 50 m überschritten werden darf.

1.2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den überbaubaren Flächen im Plangebiet allgemein zulässig.

In **MU1** sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich, d.h. hier auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen unzulässig. Mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Müllsammelanlagen sind in **MU1** Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen festgesetzten GFL und den Baugrenzen nicht zulässig.

In **MU2** sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von min. 5 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In allen **WA** sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von min. 3 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In **WA4** ist zudem ein Abstand von min. 2 m zu den privaten Verkehrsflächen und den festgesetzten GFL einzuhalten. In allen **WA** sind sie nur in einer Fläche von insgesamt max. 15 m² zulässig.

§ 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO bleiben unberührt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO

In **MU1** und **MU2** sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen als offene Stellplätze (St), und in ausschließlich unterirdischen Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Südlich der Hiddeser Straße (Bereich **WA1** und **WA2**) sind notwendige Stellplätze nur als überdachte Gemeinschaftscarports („GCp“) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen („GCp“) wird den Hauptnutzungen in **WA1** und **WA2** zugeordnet. In **WA1** sind überdachte Stellplätze (Carports) auf den überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn die Gemeinschaftsanlagen vollständig durch nachgewiesene Stellplätze (notwendige und sonstige) ausgeschöpft sind.

In **WA3** sind Stellplätze nur als überdachte Stellplätze (Carports „Cp“) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In **WA4** sind Stellplätze nur als überdachte Stellplätze (Carports „Cp“) und nur in den überbaubaren Flächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsfläche von Hauptgebäuden zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im **WA1** und **WA4** sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Im **WA2** und **WA3** ist je Reihenhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.10 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Nutzung: Gewässerrandstreifen des Gewässers Nr. 133), ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

1.11 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.11.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bereich der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist das Anlegen von Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.16 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und b) BauGB

1.16.1 Wasserflächen

Die festgesetzte Wasserfläche dient der Anlage eines 200 m² großen Stillgewässers.

1.16.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ① entlang der Hiddeser Straße dient der Sammlung und überwiegend offenen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus **WA1**, den Flächen für Gemeinschaftsanlagen („GCp“) sowie der Planstraße A.

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ② entlang des Kleinen Bergwegs dient zur profilierten Führung des namenlosen Gewässers Nr. 133.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 a und § 1 a BauGB

1.20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Grundstückszufahrten, private Wohnwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) zu befestigen. Der Abflussbeiwert verwendeter Materialien darf 0,8 nicht überschreiten.

1.20.2 Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

In den festgesetzten Flächen **PF1** ist flächendeckend eine extensive Mähwiese anzulegen. Für die Anlage ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (UG2) „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ zu verwenden.

Zur Pflege ist folgendes zu beachten:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chemisch.- synth. Düngung, N-Düngung und Gülle
- Mahd ab 15.06.
- 1-2 Pflegeschnitte pro Jahr
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat

Hinweis: Der durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Die als Ergebnis der Abwägung für geboten und sachgerecht gehaltene rechnerisch vollständige Kompensation erfolgt durch die Anlage einer extensiven Mähwiese mit einer Fläche von 2.834 m² in der Stadt Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Belle, Flur 5, Flurstück 136. Die Herstellung, Pflege und Sicherung des Ausgleichs sind durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

1.21 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem **G** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger zu belasten.

Die mit einem **GL** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Das **GL** in **WA2** ist zusätzlich mit Gehrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit einem **L** festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit einem **GFL** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist das Fahrrecht in **WA4** auf die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger sowie in **MU2** auf die Ver- und Entsorgungsträger zu beschränken.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.24.1 Straßendeckschicht im Bereich Hiddeser Straße

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LS1) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, ist eine Straßendeckschicht des Typs „Splittmastixasphalt SMA8“ oder eine Straßendeckschicht mit mindestens gleicher Lärmreduzierungs Wirkung einzubauen.

1.24.2 Baulicher Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche LPB V, LPB IV und LPB III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Für Büronutzungen können um 2 dB geminderte maßgebliche Außenlärmpegel angesetzt werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Quelle: Tabelle 7, DIN 4109 Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.24.3 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeigneter Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind im gesamten Plangebiet (Beurteilungspegel nachts, über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu realisieren. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

1.24.4 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereiche mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) durch Verkehr tags (Ausschlussbereich von Außenwohnbereichen) sind die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, wenn ein zusätzlicher Balkon oder eine Loggia auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist, auf dem bzw. auf der der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich (z.B. Abschirmung oder Einhausung als Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

1.24.5 Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) zu verwenden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3000 Kelvin). Es ist lediglich die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten zulässig.

1.25 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.25.1 Naturnahe Gartengestaltung

WA1 bis WA4:

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm. Sträucher, die zur Einfriedung genutzt werden, sind darauf nicht anzurechnen.

MU1 und MU2:

Je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Die Planzungen nach 1.25.2 sind darauf nicht anzurechnen.

Pflanzenliste als Vorschlag:

Bäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

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

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Überdeckung von Tiefgaragen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind bis auf die Zulassung baulicher Anlagen, die notwendigen Geh- und Fahrflächen inkl. Flächen für die Feuerwehr sowie technischer Infrastruktur vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen. Flächen über Tiefgaragen, die nicht durch bauliche und sonstige Anlagen überbaut sind, sind in diesem Rahmen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Mindestaufbaudicke von 0,8 m inklusive Drainschicht ab Oberkante Garagendecke zu versehen.

1.25.2 Stellplatzbegrünung

Für je angefangene 6 ebenerdige nicht überdachte Stellplätze in **MU2** ist in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum nach Empfehlung der GALK-Straßenbaumliste mit uneingeschränkter Eignung zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Bäume im Bereich der Stellplätze stehen. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen zu verwenden.

1.25.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 10°) sind als Retentionsdach anzulegen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer überdachter Stellplätze (Carports). Die Anlage ist fachgerecht und mit niedrigwachsenden Pflanzen (Sedumpflanzen, Kräuter, Sukkulente, Moose) herzustellen, wobei der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus mindestens 10 cm Mächtigkeit betragen muss.

Als „Dachfläche“ gilt die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches / der Dächer.

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Dachbegrünung aus technischen Gründen verwendet werden kann.

„Technisch“ für Dachbegrünung nicht nutzbar und somit von der Begrünungspflicht abzuziehen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen wie z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, etc.

Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind dabei Dachflächen, auf denen nach Landesrecht (§ 42a BauO NRW 2018) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben sind.

1.25.4 Erhalt einzelner Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit

zwingend erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

1.25.5 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Hauptgebäude in **MU1** und **MU2**, welche der Bielefelder Straße oder der Hidde-
ser Straße zugewandt sind, sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder
Kletterpflanzen so zu begrünen, dass mit der Fassadenbegrünung mindestens alle 15 m Baukör-
perlänge eine regelmäßige vertikale Gliederung der Fassaden in mind. 2,0 m Breite erzielt wird. Die
Pflanzbeete sind in einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils zwei Pflanzen zu
bepflanzen. *Hinweis: Der Brandschutz ist zu beachten.*

1.25.6 Pflanzbindung

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 4 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungs-
pflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen
(DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzungen der privaten Grundstücke,
die Begrünung der ebenerdigen Stellplätze sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und
die Fassadenbegrünung und die Begrünung der Flächen über Tiefgargen sind nach Abschluss der
Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher, Bäume und sonstigen Bepflan-
zungen sind mind. gleichwertig nachzupflanzen / zu ersetzen.

Auf die §§ 40ff. NachbG NRW wird hingewiesen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

2.1. Material-/Farbwahl

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zu-
lässig sind Vormauersteine, Putz und Holzverschalungen. Massive Rundholzstämmen und Block-
bohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

Für die Fassaden sind helle Farben (Weiß-, Grau-, Braun-, Beigetöne) zu verwenden. Bei Verwen-
dung unterschiedlicher Farbtöne an einem Gebäude ist nur eine monochrome Farbfassung zuläs-
sig. Der Hellbezugswert der verwendeten Farben muss zwischen 55 % und 80 % liegen.

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen nichtverglasten
Fassade die Verwendung aller Buntfarben und Hellbezugswerte zulässig.

Verspiegelte und spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung im **MU1** und **MU2** sowie in **WA1** und **WA2** sind ausschließlich unglasierte
Dachziegel/-steine in rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen sind hin-
sichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachform und Dachneigung

In **WA1** und **WA2** sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Im **WA3** und **WA4** sind nur Flachdächer (FD/GD) mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° zu-
lässig.

In **MU1** und **MU2** sind nur Sattel- (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Im zeichnerisch festgesetzten Bereich des **MU1** sind zusätzlich Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 25°-45° zulässig. Im zeichnerisch festgesetzten Bereich des **MU2** sind zusätzlich flach- und flachgeneigte Dächer (FD/GD) mit einer Dachneigung von 0° und 10° zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet nur mit flach- und flachgeneigten Dächer (FD/GD) mit einer Neigung von 0° und 10° zulässig. Festsetzung 1.25.3 ist anzuwenden.

Dächer von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Dachneigung einheitlich zu gestalten.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur in **WA1** und **WA2** sowie in **MU1** und **MU2** und nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird bei Einzelhäusern von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand und bei Doppel- und Reihenendhäusern von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand gemessen. Bei Reihemittelhäusern wird die Trauflänge zwischen den Mittellinien der Gebäudetrennwände gemessen.

Der seitliche Abstand von den Außenkanten der Gebäudeabschlusswände und von den Mittellinien der Gebäudetrennwände darf in **MU1** und **MU2** 2,5 m und in **WA1** und **WA2** 1,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand zum First (Höchster Punkt der Dachhaut) von mindestens 0,60 m einhalten.

2.4 Überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (auch Gemeinschaftsanlagen) und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem (Grenz-)Anbau profil- und höhengleich auszuführen.

2.5 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d.h. hier zwischen den Begrenzungen der öffentlichen/privaten Verkehrsflächen und den Baugrenzen ist in **MU1** und **MU2** sowie in **WA1** und **WA4** eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehälter) nicht zulässig. Zulässige Fahrradstellplätze und Müllsammelanlagen sind mindestens seitlich einzuhäusen oder einzugraben.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in **MU1** und **MU2** sowie entlang aller Verkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagsliste unter Pkt. 1.25.1) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. In **WA3** ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe der Hecken von max. 2,00 m und eine Kombination mit innenliegende transparenten Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun, zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen in **WA1** bis **WA4** sind transparente Einfriedigungen, z. B. Maschendrahtzaun oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Kombination ist zulässig.

2.7 Werbeanlagen

In **WA1** bis **WA4** sind nur an jeder Stätte der Leistung Hinweisschilder bis zu einer Größe von insgesamt maximal 0,30 m² und bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig.

In **MU1** und **MU2** sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen/Hinweisschilder nur bis zu einer Größe von insgesamt maximal 2,5 m² und bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses

flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig. Fremdwerbbeanlagen sind nur in **MU2** flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig und dürfen maximal einen Flächenanteil von 5% der zugehörigen Fassadefläche einnehmen.

In **MU1** und **MU2** ist in einem Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen jeweils ein Sammelhinweisschild als Wegweiser für Nutzungen des jeweiligen Baugebietes in einer Größe von jeweils maximal 2,5 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

Auf Dächern und freistehend sind Werbeanlagen ansonsten unzulässig.

Unzulässig sind im Plangebiet Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Auch selbstleuchtende sowie angestrahlte Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

2.8 Gestaltung der Gemeinschaftscarports

Die Gemeinschaftscarports („GCp“) sind an den Seiten, die der Hiddeser Straße zugewandt sind, in voller Höhe geschlossen und begrünt auszuführen.

3 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW

Das in **WA1** von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den natürlichen Abfluss (10 l/(s*ha) für ein 5-jährliches Regenereignis) gedrosselt direkt ins Gewässer Nr. 133 einzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG notwendig ist.

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser:

WA2: Das von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die Fläche zu Regelung des Wasserabflusses ① eingeleitet werden (1.16.1). Anschließend erfolgt eine Einleitung in das südlich der Hiddeser Straße festgesetzte Regenrückhaltebecken.

MU1, MU2 und WA3, WA4: Auf Grundlage von § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold vom 12.07.2017 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser schadlos in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Hier erfolgt eine erste Rückhaltung über Füllkörperrigolen. Anschließend erfolgt eine Einleitung in das östlich des Küsterweges festgesetzte Regenrückhaltebecken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Benutzungsrecht der öffentlichen Kanalisation gemäß § 7 Abs. 4 der Entwässerungssatzung davon abhängig gemacht werden kann, dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und dosierte Einleitung des Abwassers erfolgt.

4 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

4.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern (z.B. urgeschichtliche Hofstellen, Siedlungsreste aus der Gründerzeit des Ortes) zu rechnen. Das Plangebiet ist daher im Vorfeld der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie und dem Lippischen Landesmuseum (Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25) durch eine Sondierung der

Planstraßen A und B auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein (Ketten-)Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen.

Auch bei allen anderen Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und /oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

4.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

4.3 Kampfmittelbelastungen

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.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

4.4 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Der unbelastete Bodenaushub ist innerhalb des Plangebiets zu verbringen, soweit dies technisch möglich ist und keine landschafts-/ naturschutzrechtlichen Aspekte der Verbringung entgegenstehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremdbeimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisordnung, 2006) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

4.5 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu den Kronentraufen von Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

4.6 Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rollladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Weiterhin müssen die (potenziellen) Quartiere an den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden zeitnah vor dem Abbruch auf eine tatsächliche Nutzung kontrolliert werden. Ergeben sich Hinweise auf eine Nutzung der (potenziellen) Quartiere, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Fledermauskästen an Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen.

4.7 Vermeidungsmaßnahmen Rauchschwalbe und Mehlschwalbe

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen das Wohnhaus und die Pferdeställe im Plangebiet außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe und der Mehlschwalbe (Mitte April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Anfang April abgebrochen werden. Ein Abbruch dieser Gebäude außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass die Nester aktuell nicht zur Brut genutzt werden.

4.8 Verwertung von Regenwasser

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Auch die Anlage von Verdunstungsflächen ist in diesem Zusammenhang wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Die Anlagen sind über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

4.9 Nutzung von Stellplatzanlagen zur Nachtzeit

In nachgelagerten Verfahren ist aus Lärmschutzgründen sicherzustellen, dass eine nächtliche Nutzung (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) der offenen Stellplatzanlagen in MU2 ausgeschlossen wird.

4.10 Baugrundgutachten

Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalkes und verkarstungs- und auslaugungsfähige Gips- und/oder Anhydrit führende und Chlorid führende Gesteine vorhanden.

Es wird empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und bewerten zu lassen.

5 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) 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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz - 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) 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.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) 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.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis zu den 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.