

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 20-02 „Uhlandstraße“
4. (beschleunigte) Änderung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan **20-02**

"Uhlandstraße", 4. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.H.

Änderungsgebiet: Zwischen Uhlandstraße, Stoddartstraße, Wielandstraße
und der Bebauung westlich des Wiechertweges

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 WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) Ziffer 1 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen:

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

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO werden die folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Zulässige Grundfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann die festgesetzte maximale Grundfläche von 170 m² pro Einzelhaus bei Umnutzung der Bestandsgebäude gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden.

1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Sie gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster.

Als Firsthöhe wird beim Satteldach der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Die Trauflänge wird von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand gemessen.

Die Länge (Summe) der untergeordneten Bauteile, die von der max. Traufhöhe abweichen, darf insgesamt nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein.

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

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Garten- und Gerätehäuser sowie Abstellräume sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ je Baugrundstück zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche.

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

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

Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche unzulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Die Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. *Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann die festgesetzte Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern (= 2 Wohnungen) bei Umnutzung der Bestandsgebäude gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden.*

1.14 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über naturnah zu gestaltende Mulden oder Rigolen zu versickern. Dabei sind Notüberläufe in die städtische Regenwasserkanalisation vorzusehen.
Eine Brauchwassernutzung ist ebenfalls möglich (vgl. Hinweis 3.4)

1.21 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von den festgesetzten Flächen abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

1.25 Flächen für zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

1.25.1 Naturnahe Gartengestaltung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

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

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

Pflanzenliste (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

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
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

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Textliche Festsetzung Nr. 1.4) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1.25.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in Abstimmung mit der Stadt Detmold zu ersetzen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 89 BauO NRW

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig. Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern ist bei überdachten Stellplätzen und Garagen allgemein zulässig.

Als Dacheindeckung für die Satteldächer sind ausschließlich unglasierte Dachsteine / -ziegel zulässig.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite (Zur Definition der Traufhöhe siehe Pkt. 1.1.2.1) zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Fassadenmaterial

Als Außenwandmaterial für Neubauten sind ausschließlich zulässig:

- Putz: Weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %),
grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)
- Klinker: Bis maximal 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne
- Holzschalungen: Bis maximal 30 % der Fassade
- Sichtbeton Fassadenplatten: Bis maximal 30 % der Fassade - Holzdekor,
Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

Hauptbaukörper in Holzblockbohlenbauweise sind unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

2.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagsliste unter Pkt. 1.25.1) sowie als bepflanzte, berankte oder grundstücksseitig in die Hecke integriert errichtete Stabgitterzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt 1,00 m.

2.6 Werbeanlagen

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² flach auf der Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten und als Auflage in die Baugenehmigungen aufzunehmen:

- Fäll- und Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Gebäudeabbrucharbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollen Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist nachweislich sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorhanden sind.
- Vor geplanten Gebäudeabbrucharbeiten ist durch einen Fachgutachter zeitnah eine Intensivkontrolle der abzubrechenden Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Untersuchung. Ein Gebäudeabbruch ist nur zulässig, wenn gutachterlich attestiert wird, dass eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen nicht vorliegt. Sofern eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen vorliegt, sind von dem Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen und von dem Bauherren umzusetzen.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

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. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation 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.) ausgestaltet werden.

3.6 Hinweis: 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.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (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: Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 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 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.
- **§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (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)** 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-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)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 Wasserhaushaltes (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.