Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1
Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgem. Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Zum § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
Nr. 5. Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3
Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.1
Ferner sind ausnahmsweise unter Wahrung nachbarlicher Belange auch folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 cbm Bruttorauminhalt. Sie sind den Hauptgebäuden zuzordnen und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.

Anlagen für die Haltung von Tieren bis max. 8 qm Grundfläche (z.B. Hundezwinger, Volieren u.ä.), sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4.

2.2
Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet (WR und WA) die Grundfläche auf max. 1/3 der Grundstücksfläche beschränkt und eine Geschoßfläche von 240 qm je Grundstück festgesetzt.

2.3
Ausnahmsweise ist II-geschossige Bauweise und die Überschreitung von 240 qm Geschoßfläche je Grundstück zulässig, wenn vorhandene II-geschossige Gebäude betroffen sind.

2.4
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude im Bereich des reinen Wohngebietes
und des allgemeinen Wohngebietes

3.1 Dachform und Dachneigung
Innerhalb des Plangebietes sind, wenn im Plan nicht besonders festgesetzt, auf Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 ° (Altgrad) zulässig.
Ausnahmsweise kann die Dachneigung in Form der Hauptgebäude des direkten Nachbargrundstücks angepaßt werden.
Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach über dem Hauptgebäude versehen werden.

3.2 Firstrichtung
Für die eingeschossigen Gebäude wird die Firstrichtung auf max. 10 m festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude wird die Firstrichtung auf max. 12 m festgesetzt (gemessen jeweils an OK zweiseitigen Erdreich, hangseitig).

3.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur zulässig in einer Länge von max. 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite. Ihr seitlicher Abstand zur Giebelseite des seitlichen Dachrandes darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Abordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

3.4 Solaranlagen und Dachflächenfenster
Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptdachkörpers errichtet werden.

3.5 Dachdeckung
Für die geneigten Flächen der Satteldächer sind nur Dachpfannen mit einem ziegelähnlichen Farbton zulässig. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen.

3.6 Außenwände
Als Material für die Außenwände sind Vormauerziegel und/oder Putz vorgeschrieben. Untergeordnete Fassadenflächen und die Giebelflächen können auch in Holzverschalung ausgeführt werden.

Entsprechend den hauptsächlich festgesetzten Materialien sind vorwiegend hell- und mittelfarbene Farbtöne zu verwenden. Grelle Putzflächen in erdfarben bis weiß zulässig.

Nicht zulässig sind hochglänzende baustoffe wie z.B. Fliesen und Verkleidungen aus Material, die andere Zwecke vortäuschen.

Für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Die Außenwände der Garagen und Nebengaragen müssen entsprechend der Gestaltung der Hauptgebäude oder mit Hollverschalung ausgeführt werden.

3.7 Antennenanlagen
Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Gebäuden zulässig.

4. Gestaltung der Gärten und Freiflächen

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten
Die privaten Garagenzufahrten und Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflastersteinen in Betonsteinpflaster (Farbspät und Zement normalfarben. Ausnahmsweise dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden.

4.2 Ausschluß von baulichen Anlagen in Vorgärten
In den Vorgärten zwischen der Vorderkante der Begrenzung der privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze), dürfen weder zu jeweiligen Zwecken oder Verkaufszwecken oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

4.3 Grundstückseinfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Pflanzabstände der Hecken zu Bereich der Grundstücksaufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen.

4.4 Anpflanzung von Laubbäumen
Auf den Vorgärten ist je 10 m Grundstücksbreite mindestens 300 qm Grundstücksfläche max. 1 mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5. Festsetzung zur Anlage und Gestaltung der Ausgleichsflächen

5.1 Pflanzenbindung
Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der auf einem Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Die Pflanzung muß mit einer dichten Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen erfolgen. Nadelholzer sollen nicht gepflanzt werden.

5.2 Natürliche Gartengestaltung
Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der Grundfläche durch naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundfläche erfolgen.
Für bestehende Gärten wird die Anlage naturnaher Gärten empfohlen. Für Neuvorhaben, die nach Inkrafttreten dieses B-Planes realisiert werden, gilt für die Gestaltung der Freiflächen:
Je angefangene 400 qm Freifläche sind mind. 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/20 anzupflanzen. Die Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen. Es gilt für Pflanzliste für Ausgleichsfläche A. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchführen. Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung.

5.3 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsfläche A (Naturnahe Wiesenbiotop):
Für die überbaubaren Flächen in einer Gesamtgröße von 8000 qm müssen über die 5.2. und 5.3 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen hinaus 6.800 qm Ausgleichsfläche (A) angelegt werden. Somit muß pro 1 qm überbaubarer Grundfläche von 1,55 qm Ausgleichsfläche der Fläche A angelegt und auf die Grundstücksbesitzer umgelegt werden. Es gelten folgende Festsetzungen:

Der im Plangebiet vorhandene Boden entspricht folgenden Kriterien: Trockene, humoose, nährstoffl. und laisenarme Quarzsandboden des Münsterlandes; (z.B. altlitiüvial Sandböden Nordwestdeutschlands). Bodentyp: z.B. Braunerde-Podsol, Podsol.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer Einsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern zu einsäen. Beispielhafte Bestandteile dieser Initialsaat sind z.B.

Rotes Straußgras (Agrosis tenuis) Schafschwingel (Festuca ovina var. ovina = F. ovina var. vulgaris), Feinschwingel (F. tenuifolia).

Auf zahlungsarmen Boden sollte Schafsschwingel durch die Dränkschmiele (Aschaeme Flexuosa) ersetzt werden.

Ein Anteil von 40 % der Ausgleichsfläche ist standortgerecht alle 100 qm ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und 10 zweimal verpflanzten Sträuchern der Art in der Sortierung 60/80, 80/100 und 150/150 hoch; anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchführen.

Die Ausgleichsfläche A dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den wohnbaugrundstücken, der nicht durch Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen auf den Baugrundstücken erbracht werden kann.

Es gilt die allgem. Pflanzliste für Ausgleichsfläche A:

Bäume II. Ordnung

Populus	tremula		Zitterpappel
Quercus	robur		Stieleiche
Betrava	pendula		Hängebirke
Betula	pendula		Sandbirke
Quercus	robur		Stieleiche

Bäume II. Ordnung

Acer	campestre		Feldahorn
Carpinus	betulus		Hainbuche
Prunus	avium		Vogelkirsche
Prunus	avium		Vogelkirsche

Sträucher

Cornus	alba		Weißer Hartriegel
Cornus	sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus	avellana		Hasel
Crataegus	monogyna		Eingriffliger Weißdorn
Crataegus	laevigata		Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus	europaeus		Pfaffenmütchen
Prunus	spinosa		Schlehe
Rosa	canina		Hundsrose
Rubus	caesius		Kratzbeere
Rhamnus	frangula		Faulbaum
Sorbus	aucuparia		Vogelbeere
Sorbus	intermedia		Schwedische Vogelbeere
Sambucus	nigra		Schwarzer Holunder
Viburnum	lantanoides		Sandbeere

Ausgleichsfläche B und C: (naturnahe Immissionsschutzpflanzung)
Gewohl der Lärmschutzwall, als auch die angrenzenden Ausgleichsflächen sind mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen (wie bereits die beispielhafte Bestandteile der Ausgleichsfläche A).
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und des Immissionsschutzes sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Lärmschutzwall:
Je 100 qm Grundfläche sind 9 Heister 150/175 hoch und 60 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 150/150 hoch anzupflanzen. Es gilt die beispielhafte Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A).
Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sind je 100 qm Grundfläche 1 Baum I. Ordnung der Sortierung 18/20 und 10 zweimal verpflanzte Sträucher der Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 150/150 hoch anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchführen.

Die Ausgleichsflächen B + C dienen den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Herstellung/Errichtung der Lärmschutzeinrichtung.

Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes:

Der Spielplatz wird durch heimische, standortgerechte Straucharpflanzungen und eine lebende zwei- bis dreireihige Weißdornhecke (Pflanzabstand 1,0 m) gegen die Nachbargrundstücke abgegrenzt bzw. eingefriedet.
Je angefangene 100 qm ist ein zweimal verpflanzter Strauch, je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, anzupflanzen. Folgende Sträucher sind für Auswahl:

Roter Hartriegel - Hasel - eingriffliger weißdorn - zweigriffliger Weißdorn - Schlehe (Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Crataegus laevigata - Prunus spinosa).
Zur Einfriedigung durch eine Hecke ist die Rote Johannisbeere zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchführen.

Ausgleich der zusätzlichen Verkehrsflächen

Straßenbegleitend ist ca. alle 15 m ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 gem. der allgemeinen Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchführen.

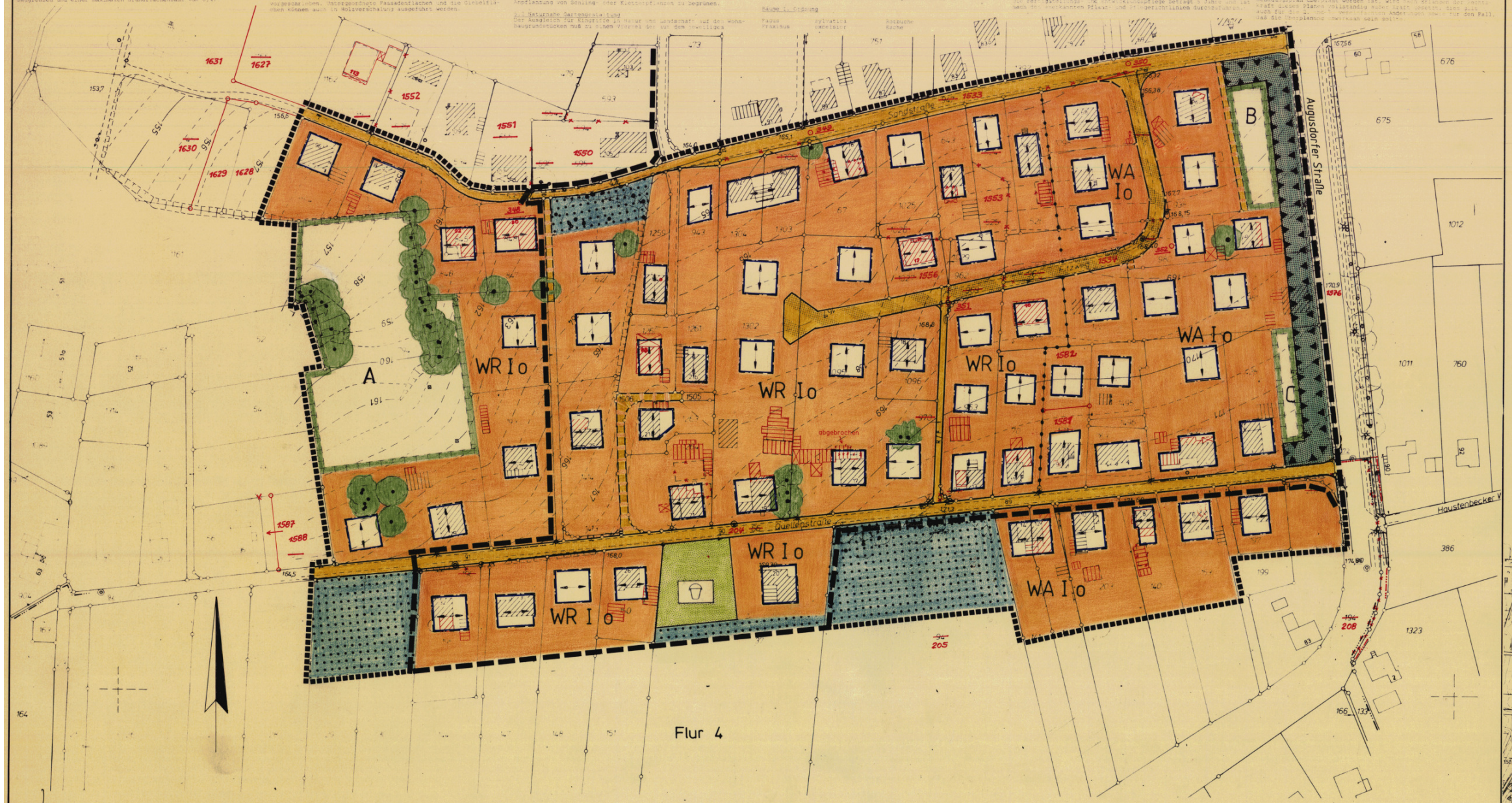
6. Immissionsschutz

6.1
Auf der besonderen Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Bimdnd ist ein Lärmschutzwall (vgl. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand; mit einer Maximalhöhe von 3,0 m ü. Straßenoberkante der Verkehrsfläche der Augustdorfer Straße zu errichten. Straßenseitig ist der Wall mindestens intens 1:1,5 zu modellieren.

6.2
In dem WA-Gebiet sind nur wohngebäude zulässig, bei denen die den Straßenlärmbelastetten Seiten insgesamt nicht mehr als 2 Fenster und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

7. Bisher rechtskräftiger B-plan

Der Teil des Bebauungsplanes, der durch den bisherigen gültigen Bebauungsplan überplant worden ist, wird nach Inkrafttreten dieses Planes (Neuaufstellung) hinfällig. Dies gilt auch für den Fall, daß der Planaufstellungsverfahren kein sollte.



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- I — Zahl der Vollgeschosse
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auf vorhandener Flurstücksgrenze
- Gemischte Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- R/F — Rad-/Fußweg
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Bäume zu erhalten
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilbereiche A,Bu.C)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schadliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Geh-, Fahr- und Leitungrechte zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. rechtskr. Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung
- Nutzungsgrenze
- Hauptfirstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

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).

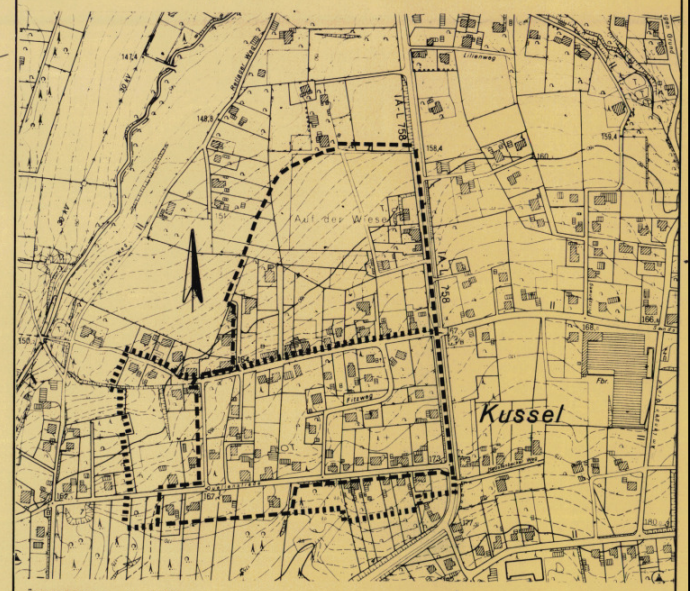
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) und

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 26.06.1980 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.1993 (GV NW S. 740).

Offenlegungsplan — 1. Ausfertigung



Übersichtsplan M. = 1:5000

Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den Rat der Stadt Detmold gefaßt am 31.05.1989 und ortsüblich bekanntgemacht am 26.06.89. Im Auftrag des Rates der Stadt Detmold Detmold, den 16.6.1994 Bürgermeister / Ratsmitglied 1	Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Zeit vom 5.3. bis 6.4.1990 öffentlich dargelegt worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Planungsausschuß der Stadt Detmold am 13.3.1990 gegeben. Detmold, den 16.6.1994 In Vertretung: Techn. Beigeordneter 2	Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 07.03. bis zum 07.04.1994 ausgelegen (Offenlegung). Detmold, den 16.6.1994 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 16.6.1994 als Satzung beschlossen worden. Detmold, den 16.6.1994 Bürgermeister / Ratsmitglied / Stadtdirektor 6
Der Bebauungsplan wurde beim Regierungspräsidenten am 4. JUN 94 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11. JULI 94. Detmold, den 11. JULI 94 Az.: 35.21.21-Detmold 22 Der Regierungspräsident Im Auftrag: 7	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.7.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 12.7.1994 öffentlich aus. Detmold, den 12.7.1994 Bürgermeister 8	Größe des Plangebietes 9,2 ha. Der Bebauungsplan besteht aus dem: Städtebaulichen Plan ~~Festlegungsriss~~ Außerdem sind diesem Plan beigefügt: Begründung 9	Kartengrundlage: Katasterflurkarte Gemarkung: Pivitsheide V.L. Flur: 3 u. 4 (Neukartierung 1:1000) Top. Aufnahme: 6.93 Ergänzt: 6.94 Maßstab 1:1000	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Detmold, den 16.06.1994 Dipl.-Ing. Braune öffl. best. Vermessungsingenieur Öffent. best. Verm.-Ing. 10	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Detmold, den 16.06.1994 Dipl.-Ing. Braune öffl. best. Vermessungsingenieur Öffent. best. Verm.-Ing. 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 16.6.1994 In Vertretung: Techn. Beigeordneter 12

Stadt Detmold
— Planungsamt —

Bebauungsplan Nr. **21-02/I**

"Fitzweg", Neuaufstellung

Ortsteil / Plangebiet: Pivitsheide V.L. / zwischen Westseite Augustdorfer Str., Dörenschlucht, Rethlager Weg und Sandstraße

Datum / Sachbearbeiter
Datum / gezeichnet von
Datum / geprüft von