

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Begründung

zum Bebauungsplan 21 - 02/I "Fitzweg", Pivitsheide V.L.
Plangebiet: zwischen Westseite Augustdorfer Straße, Dörenschlucht,
Rethlager Weg und Sandstraße

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluß: 31.05.1989
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB: 05.03. - 06.04.1990
Bürgerversammlung: 13.03.1990

1.) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Generelles Ziel ist die Neuaufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-02 "Fitzweg" aus dem Jahr 1965. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der alte im südlichen Teilbereich vollständig überplant, so daß nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans der bisherige für diesen Teilbereich (zeichnerische und textliche Festsetzungen) aufgehoben wird.

Das Plangebiet des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erweitert um angrenzende Siedlungsflächen, um auch für diese Bereiche einheitliche Festsetzungen zu treffen, die städtebaulich nicht nur den Bereich des bisherigen Bebauungsplan berühren. Durch diese Plangebietserweiterung wird die im südöstlichen Bereich (Quellenstraße 4 - 18) rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB aus dem Jahr 1979 überplant und nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Die Plangebietserweiterung nach Westen ermöglicht vor allem die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dadurch und durch weitere (textliche) Festsetzungen ist es möglich, im Plangebiet selbst den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt worden. Der südliche Teilbereich hat aus o.g. Gründen höhere Priorität und wird deshalb vorrangig bearbeitet. Im nördlichen Teilbereich fehlt bis auf die Sandstraße die Erschließung, so daß hier die u.g. unerwünschte Nutzungsdichte z.Zt. noch nicht realisiert werden könnte.

In dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind die festgesetzten Straßenbreiten nach den heutigen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Vorstellungen überdimensioniert. Sie werden durch die Neuaufstellung reduziert.

Durch die bevorstehende Kanalerschließung für das Plangebiet und auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans wären bauliche Nutzungen in einer Dichte zulässig, die für Pivitsheide V.L. generell und spez. in diesem Teilbereich städtebaulich absolut unvertretbar sind. Die großen überbaubaren Flächen im alten Bebauungsplan werden daher umgewandelt in einzelne überbaubare Flächen (s.u.).

Populus	tremula	Zitterpappel
Quercus	robur	Stieleiche
patraea	Traubeneiche	Quercus
Betula	pendula	Sandbirke
Quercus	robur	Stieleiche

Bäume II. Ordnung

Acer	campestre	Feldahorn
Carpinus	betulus	Hainbuche
Sorbus	aucuparia	Eberesche
Prunus	avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus	alba	Weißer Hartriegel
Cornus	sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus	avellana	Hasel
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus	laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus	europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus	spinos	Schlehe
Rosa	canina	Hundsrose
Rubus	idaeus	Himbeere
Rhamnus	frangula	Faulbaum
Sorbus	aucuparia	Vogelbeere
Sorbus	intermedia	Schwedische Vogelbeere
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder
Hippophae	rhamnoides	Sanddorn

Ausgleichsfläche B und C (naturnahe Immissionsschutzpflanzung/Lärmschutzwall):

Sowohl der Lärmschutzwall, als auch die angrenzenden Ausgleichsflächen sind mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen (es gelten die beispielhaften Bestandteile der Ausgleichsfläche A).

Im Rahmen der naturnahen Gestaltung und des Immissionsschutzes sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Lärmschutzwall:

Je 100 qm Grundfläche sind 5 Heister 150/175 hoch und 60 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch anzupflanzen (es gilt die beispielhafte Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A).

Naturnahe Immissionsschutzpflanzung:

Es gelten die Pflanzfestsetzungen des Lärmschutzwalles. Darüber hinaus sind je 100 qm anzupflanzen

1. Ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
2. Zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 entsprechend der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

OFFENLEGUNGS-PROZESS

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet entsprechen denen, die nur in einem Reinen Wohngebiet zulässig sind, dieser Status soll erhalten bleiben. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Einschränkungen bzw. die Auflistung bestimmter Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sein sollen, wurden nicht getroffen. Um die dort neben Wohngebäuden auch möglichen Nutzungen, die städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen, soll das Allgemeine Wohngebiet in Reines Wohngebiet umgewandelt werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Augustdorfer Straße keine Immissionsschutzeinrichtung vorgesehen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird ein Lärmschutzwall planungsrechtlich abgesichert, wodurch die Wohnqualität im Planbereich erheblich gesteigert werden kann.

2.) Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Lippe ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnsiedlungsbereich, im äußersten Westen als Agrar- und Erholungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Wohnsiedlungsbereich entsprechend als Wohnbaufläche und der Bereich im äußersten Westen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für die Landwirtschaft und/oder Wald dargestellt. Innerhalb dieser Flächen werden im Bebauungsplan zwei überbaubare Flächen in einem Reinen Wohngebiet festgesetzt, die auch ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wären. Da der überwiegende Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, sind die Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine entsprechende Übereinstimmung ist mit dem Kreis Lippe und dem Regierungspräsidenten Detmold erzielt worden.

3.) Zustand des Plangebiets und dessen Umgebung

Das Plangebiet wird geprägt durch aufgelockerte Wohnbebauung, i.d.R. als freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, mit weiträumigen Freiflächen. Im Süden des Plangebietes grenzt überwiegend Hochwald an, der an zwei Stellen bis in das Plangebiet hineinragt. Im Westen grenzen Freiflächen an, die z.T. weiter anschließend durch Wohngebäude unterbrochen werden. Die Freiflächen stellen sich als Wiesen mit älterem Baumbestand vor allem an Geländeeinschnitten (Böschungen) dar. Über den nordwestlichen Freiraumbereich erfolgt der Übergang zur freien Landschaft in Richtung des Talraums der Rethlage. Im Norden liegen jenseits der Bebauung entlang der Sandstraße weite Freiraumbereiche, die z.T. vom rechtskräftigen Bebauungsplan 21-02 überplant sind. Im Osten grenzt die stark befahrene Landesstraße 758 Augustdorfer Straße an, über die die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt. Östlich dieser Straße liegt der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-06 "Haustenbecker Weg", der aktuell ebenfalls überplant wird.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

(Aufstellungsbeschluß v. 16.07. 1991) mit der Zielsetzung, die Wohnnutzung zu stärken.

3.) Städtebauliches Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird im östlichen Teilbereich wegen der vorhandenen Vorbelastung durch die von der Landstraße L 758 ausgehenden Lärmemissionen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bauliche Nutzung des übrigen Teilbereiches wird als Reines Wohngebiet festgesetzt, so wie es der aktuell vorzufindenden Nutzung entspricht. Durch diese Festsetzung wird der Charakter des Plangebietes festgeschrieben. Unterstützt wird diese städtebauliche Absicht durch die textlichen Festsetzungen, daß im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig sind und die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Einschränkungen bzgl. der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet haben die gleiche Zielrichtung (s. 1.2. und 1.3. der textlichen Festsetzungen).

Aus dem Bestand abgeleitet sind auch die Festsetzungen der offenen Bauweise und der I-Geschossigkeit. Dadurch werden sich die neuen Wohngebäude dem Bestand anpassen und zu einem städtebaulich wünschenswerten homogenen Erscheinungsbild des gesamten Planbereiches beitragen. Durch die ausnahmsweise zulässigen II-geschossigen Gebäude soll vorrangig dem Bestandsschutz Rechnung getragen werden.

Durch die textlichen Festsetzungen gem. 1.4 sind umfangreiche Realisierungsmöglichkeiten von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gegeben, wie sie in ihrer Vielfalt auch schon aktuell im Plangebiet vorhanden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die eine maßvolle Verdichtung ermöglicht wird. Unter Einbeziehung der maximal zulässigen GRZ von 0,4, der Geschoszahl, der Grundfläche von 170qm und der Geschosfläche von 240qm kann eine städtebaulich unerwünschte, maßstabssprengende Gebäudesubstanz verhindert werden, während andererseits umfangreiche Spielräume für die Realisierung von neuen und die Erweiterung vorhandener Gebäude auch zukünftig vorhanden sind.

4.) Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 758 Augustdorfer Straße. Das Plangebiet ist über die Sandstraße und die Quellenstraße direkt an diese Landesstraße angebunden. Über die beiden Straßen und den Fitzweg erfolgt die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Abgerundet wird sie durch private Erschließungen im Innern des Planbereiches.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen erfolgt innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen, die Straßenbreiten schwanken zwischen 4 und 8 Metern, diese Breiten werden als absolut ausreichend für den Planbereich angesehen, auch unter Berücksichtigung der

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

vorhandenen Einzelwohnbauung im Westen außerhalb des Plangebietes inkl. Campingplatz. Eine Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrs auf der Sandstraße durch eine Ausweitung von Wohnnutzungen außerhalb des Planbereiches kann auf der festgesetzten Straßenbreite abgewickelt werden.

Durch das Abhängen des Fitzweges von der Quellenstraße wird auf der Quellenstraße selbst zukünftig kein Erschließungsverkehr auftreten, der aus dem Bereich dieser inneren Erschließungsstraße aufkommen wird. Das hat den Vorteil, daß der Einmündungsbereich der Quellenstraße in die Augustdorfer Straße trotz der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich der Quellenstraße voraussichtlich gegenüber den derzeitigen Quantitäten nicht stärker belastet werden wird. Die vorhandene verkehrliche Situation in dem Einmündungsbereich besteht seit mehreren Jahrzehnten überaus befriedigend und kann daher auch zukünftig entsprechend ihres jetzigen Zustandes belassen bleiben. Die zukünftig etwas stärker belastete Sandstraße kann auf Grund ihrer (geplanten) Breite und wegen der günstigeren Lage des Einmündungsbereichs in die Augustdorfer Straße (größere Entfernung zum Kurvenbereich Augustdorfer Straße 83) diese Verkehrsfunktion übernehmen.

Durch die Lage des Lärmschutzwalles werden die notwendigen Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen Sandstraße und Quellenstraße nicht beeinträchtigt. Die Lage des Walles ist mit dem Landesstraßenbauamt in der festgesetzten Form abgestimmt. Die Festsetzung von Sichtdreiecken erfolgt nicht, da die erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden.

Die Verbindung zwischen Sandstraße und Quellenstraße soll zukünftig ausschließlich über einen Rad-/Fußweg erfolgen. Dadurch bleibt die verkehrliche Durchlässigkeit des Gebietes ausreichend gewahrt.

Anschluß an den ÖPNV besteht über eine vorhandene Haltestelle an der Augustdorfer Straße (Linie Augustdorf - Detmold). Die Erreichbarkeit ist über eine Fußgängerampel im Bereich der Querung der Sandstraße über die Augustdorfer Straße gesichert.

5.) Grünordnung und Eingriff in Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzung werden in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde drei Flächen im Plangebiet als Wald festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet kann den Belangen des Waldes entsprechend dem RdErl. d. Innenministers v. 18.7.1975 wonach bei der Bauleitplanung im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden soll, nicht gefolgt werden. Vorhandene Gebäude stehen schon jetzt innerhalb dieses Abstandes, wenige überbaubare Flächen werden dort festgesetzt.

Gem. Spielflächenleitplan der Stadt Detmold aus dem Jahr 1988 sind im Bereich des alten Bebauungsplanes 21-02 aus dem Jahr 1965 zwei Spielplätze festgesetzt, von denen bei dem nördlichen, der außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanbereiches liegt, der Bedarf bzw. der Standort in Frage gestellt wird, während der im Planbereich liegende als Planung aufgenommen wird.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Durch das Infragestellen des einen Spielplatzes kommt der Planung des anderen eine erhöhte Bedeutung zu. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Standort am Fitzweg vorgesehen. Dieser Standort ist in der Bevölkerung auf erheblichen Widerstand gestossen. Durch die Wohnbebauung in diesem Bereich, die von vier Seiten angrenzen würde, wäre eine Weiterentwicklung dieses Spielplatzes im Bereich des Fitzweges ausgeschlossen. Zudem wären erhebliche Proteste der zahlreichen Anlieger wegen der zu erwartenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Ungeachtet der Zulässigkeit eines Spielplatzes in einem Reinen Wohngebiet auch im Bereich des Fitzweges, ist der Standort an den Rand des Planbereiches an die Quellenstraße verlegt worden. Der Spielplatz ist an dieser Stelle direkt nur von zwei Wohngebäuden umgeben, während ein weiteres auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Quellenstraße liegt. Dieser Standort hat die Vorteile, daß er ebenfalls sehr gut erreichbar ist, der Standort nicht in unmittelbarer Konkurrenzsituation zu dem geplanten Spielplatz nördlich der Sandstraße liegt, auf Grund der Randlage direkt am Wald erweiterungsfähig ist bzw. günstige Möglichkeiten bietet, den Waldrandbereich als Spielraum zu nutzen. Zudem sind an dieser Stelle weniger Personen bzw. Wohngebäude von Lärmimmissionen betroffen (dies gilt insbesondere für eine möglicherweise nicht auszuschließende mißbräuchliche Nutzung des Spielplatzes). Schließlich liegt nicht noch ein weiteres Gebäude innerhalb des 35m Waldabstandes gem. RdErl. des Innenministers (s.o.). Auf die Möglichkeiten des § 40 BauGB wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete werden nicht betroffen, Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Eingriffsregelung

Minimierung, Ausgleich und Ersatz für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gem. § 8 BNatSchG

1. Naturräumliche Potentiale im Plangebiet

Das Plangebiet wird durch eine sehr lückenhafte Bebauung geprägt. Bei den momentan vorhandenen Baulücken handelt es sich größtenteils um eine intensive Gartenlandnutzung bzw. eingesäten Zierrasen, so daß natürliche Flora und Fauna sich nur sehr eingeschränkt ansiedeln kann. Grundwasser und Grundwasserneubildung werden durch Düngemittel- bzw. Pestizideintrag und teilweise großflächige Versiegelung durch befestigte Vorhöfe und Nebengebäude beeinträchtigt. Für die Reinigung der Luft, die Entstehung von Kaltluftströmungen hat das Plangebiet nur untergeordnete Bedeutung.

2. Beeinträchtigungen naturräumlicher Potentiale durch die Planung

Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes in Form von eingeschossigen Einzelhäusern - bzw. Doppelhäusern -, Lärmschutzwall (u. Spielplatz) findet eine weitere Flächenversiegelung statt. Dies hat negative Auswirkungen auf Flora/Fauna, die Grundwasserneubildung und die Regenwasserrückhaltung. Das

natürliche Ertragspotential des Bodens wird weiter verringert.

3. Minimierung des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

- a) Begrünung der Fassaden, Dachbegrünung von Nebengebäuden.
- b) Minimierung der Versiegelung durch Einschränkungen von Nebenanlagen und durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für Hofflächen und Zufahrten.
- c) Aktivierung von Flora und Fauna durch naturnahe Gestaltungs- festsetzungen der Gärten bzw. der nicht versiegelten Flächen.

Art und Umfang der konkreten Minimierungsmaßnahmen regeln die Festsetzungen des B-Plans.

4. Ausgleich und Ersatz

Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht durch eingriffsmindernde Maßnahmen aufgefangen werden können, werden im Plangebiet selbst durch die Anlage und naturnahe Gestaltung von Ausgleichsflächen kompensiert. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus folgender Berechnung:

Berechnung der Ausgleichsflächen:

a) Verkehrsflächen:

Bestand:	0,46 ha	
Planung:	0,55 ha	zusätzlich beansprucht 0,09 ha
Minimierungsmaßnahmen:	Die Minimierungsmaßnahmen (Straßen- bäume) sind in die Tabelle bzw. die Festsetzungen eingearbeitet.	
Ausgleichende Flächen:	0,09 ha	

b) Bauflächen:

Bestand:	0,48 ha	
Planung:	1,28 ha	zusätzlich beansprucht 0,8 ha
Minimierungsmaßnahmen:	- begrünte Fassaden (- 25 %)* - naturnahme Gärten (- 25 %)*	
Ausgleichende Fläche:	0,4 ha	

Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

Für bestehende Gärten wird die Anlage naturnaher Gärten empfohlen.

Für Bauvorhaben, 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 16/20 anzupflanzen. Die Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusähen. Es gilt die Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflege-richtlinien durchzuführen. Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung.

5.3 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A (naturnahes Wiesenbiotop):

Für die überbaubaren Flächen in einer Gesamtgröße von 8000 qm müssen über die in 5.1 und 5.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen hinaus 6.800 qm Ausgleichsfläche (A) angelegt werden. Somit muß pro 1 qm überbaubare Grundstücksfläche von 0.85 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, humose, nährstoff- und basenarme Quarzsandböden des Binnenlandes; z.B. altdiluviale Sandböden Nordwestdeutschlands; Bodentyp: U.a. Braunerde-Podsol, Podsol.

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

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

Auf rohhumusreichen Böden sollte Schafschwingel durch die Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) ersetzt werden.

Ein Anteil von 60 % der Ausgleichsfläche ist standortgerecht (alle 300 qm ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und 10 zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 und 100/150 hoch) anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche A dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken, der nicht durch Ausgleichs-, Ersatz- oder Minimierungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erbracht werden kann.

Es gilt die allgem. Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A:

Bäume I. Ordnung

Fagus	sylvatica	Rotbuche
Fraxinus	excelsior	Esche

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

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

Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes:

Der Spielplatz wird durch heimische, standortgerechte Strauchanpflanzungen und eine lebende zwei- bis dreireihige Wildhecke (Pflanzweite 1 m x 1 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 stehen zur Auswahl:

Roter Hartriegel - Hasel - eingrifflicher Weißdorn - zweigriffliger Weißdorn - Schlehe (Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Crataegus laevigata - Prunus spinos).

Zur Einfriedigung durch eine Hecke ist die Rosa canina (Hundsrose) zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre nach Anlage des Spielplatzes und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

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 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

7. Immissionsschutz

7.1

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Maximalhöhe von 3.00 m über angrenzender Verkehrsfläche der Augustdorfer Straße zu errichten. Straßenseitig ist der Wall mindestens unter 1 : 1.5 abzuböschten.

7.2

In dem WA-Gebiet sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die drei schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

8. Bisher rechtskräftiger B-plan

Der Teil des Bebauungsplanes, der durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant worden ist, wird nach Erlangen der Rechtskraft dieses Planes vollständig außer Kraft gesetzt; dies gilt auch für die 2. und 3. vereinfachten Änderungen sowie für den Fall, daß die Überplanung unwirksam sein sollte.

Tabelle Ausgleichsfläche "A"

Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswert- bestimmung			Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung		
	a) Blo- top- wert	b) * Situati- onsbe- stimm- theit	c) **** funktions- wert des Biotopes a) x b)	d) Fläche m²	e) Gesamt- flächen- wert des Biotopes c) x d)	f) Flächen- größe m²	g) ** Beein- träch- tigungs- faktor	h) Gesamt (Flä- chenwert des Biotopes e) x f) x g)
1 Wald/Feldgehölz/Gehölzsch. mit standortgerechten/heimischen Arten	1							
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremd- länd./gebietsfremd. Arten	0							
3 Reifer Garten/Parkanl., naturn. Gewässer *	5	+ 0,5	5,5	0	0	6800	1	37400
4 Grünanlage	4	± 0	4	6800	27200	0	1	0
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen *	3	- 0,5	2,5	4000	10000	0	1	0
6 Acker/Sport-Platzrasen, naturn. Gewässer Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrs- brache, (frühes Entwicklungsstadium)	2							
7 Mäßig versiegelte Fläche	1							
8 Versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	4000	1	0
Summen				10800	37200	10800		37400
				Summe e) - Summe h) =				
				- 200 ***				

* naturnahe Wiese

* teilweise
versiegelt

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung

Faktor 0,8 geringe (20%ige) Wertminderung

Faktor 0,5 erhebliche (50%ige) Wertminderung

**** Wert wird auch für die Beplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt

Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

*** Wertminderung in Wertpunkten

(Auszugleichen durch zusätzliche

Landschaftspflegerische Maßnahmen).

Tabelle Ausgleichsflächen "B + C"

Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswertbestimmung			Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung		
	a) Blo- top- wert	b) * Situati- onsbe- stimm- theit	c) **** Funktions- wert des Biotopes a) x b)	d) Fläche m²	e) Gesamt- flächen- wert des Biotopes c) x d)	f) Flächen- größe m²	g) ** Beein- träch- tigungs- faktor	h) Gesamt (Flä- chenwert des Biotopes c) x f) x g)
1 Wald/Feldgehölz/Gehölzsch mit standortgerechten/heimischen Arten	1							
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremd- länd./gebietsfremd. Arten	0							
3 Reifer Garten/Parkanl., naturn. Gewässer	5							
4 Grünanlage *	4	+ 0,5	4,5	0	0	1300	1	5850
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen	3	0	3	1300	3900	0	1	0
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturn. Gewässer Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrs- brache, (frühes Entwicklungsstadium)	2							
7 Mäßig versiegelte Fläche *	1	+ 0,5	1,5	0	0	1300	1	1950
8 Versiegelte Fläche	0							
Summen				2600	7800	2600		7800
				Summe e) - Summe h) =		0 ***		

* standortgerechte
naturnahe
Bepflanzung* naturnahe
Bepflanzung

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung

Faktor 0,8 geringe (20%) Wertminderung

Faktor 0,5 erhebliche (50%) Wertminderung

*** Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt

Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

*** Wertminderung in Wertpunkten

(Ausgleichen durch zusätzliche
Landschaftspflegerische Maßnahmen).

Tabelle Ausgleich "Verkehrsfläche"

Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswert- bestimmung			Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung		
	a) Blo- top- wert	b) * Situati- onsbe- stimm- telt	c) **** Funktions- wert des Biotopes a) x b)	d) Fläche m²	e) Gesamt- flächen- wert des Biotopes c) x d)	f) Flächen- größe m²	g) ** Beein- träch- tigungs- faktor	h) Gesamt (Flä- chenwert des Biotopes c) x f) x g)
1 Wald/Feldgehölz/Gehölzsch. mit standortgerechten/heimischen Arten	1							
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremd- länd./gebietsfremd. Arten	0							
3 Reifer Garten/Parkanl., naturn. Gewässer	5							
4 Grünanlage *	4	0,5	4,5	0	0	600	1	2700
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen	3	0	3	900	2700	0	1	0
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturn. Gewässer Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrs- brache, (frühes Entwicklungsstadium)	2							
7 Mäßig versiegelte Fläche	1							
8 Versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	300	1	0
Summen				900	2700	900		2700
					Summe e) - Summe h) =		0 ****	

* Baumpflanzungen
(heimische
Laubbäume)

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung

Faktor 0,8 geringe (20%) Wertminderung

Faktor 0,5 erhebliche (50%) Wertminderung

**** Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt

Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

*** Wertminderung in Wertpunkten

(Auszugleichen durch zusätzliche

Landschaftspflegerische Maßnahmen).

Tabelle Ausgleich "Spielplatz"

Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswertbestimmung			Gesamtwert vor Realisierung		Gesamtwert nach Realisierung		
	a) Biotopwert	b) * Situationsbeurteilung	c) **** Funktionswert des Biotopes a) x b)	d) Fläche m²	e) Gesamtfächenwert des Biotopes c) x d)	f) Flächengröße m²	g) ** Beeinflussungsfaktor	h) Gesamtfächenwert des Biotopes c) x f) x g)
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/heimischen Arten	7							
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremdländ./gebietsfremd. Arten	6							
3 Reifer Garten/Parkanl., naturn. Gewässer *	5	0	5	0	0	600	0,8	2.400
4 Grünanlage	4							
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen	3	0	3	1200	3600	0	1	0
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturn. Gewässer Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrsbrache, [frühes Entwicklungsstadium]	2	0	2	0	0	600	1	1200
7 Mäßig versiegelte Fläche	1							
8 Versiegelte Fläche	0							
Summen				1200	3600	1200		3600
				Summe e) - Summe h) =		0 ****		

* zeitweise Nutzung durch Kinder

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung

Faktor 0,8 geringe (20%) Wertminderung

Faktor 0,5 erhebliche (50%) Wertminderung

**** Wert wird auch für die Bauleitplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt

Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

*** Wertminderung in Wertpunkten

(Auszugleichen durch zusätzliche

Landschaftspflegerische Maßnahmen).

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

c) Lärmschutz

Bestand: 0,0 ha
Planung: 0,13 ha
zusätzlich beansprucht 0,13 ha
Minimierungsmaßnahmen: Die Minimierungsmaßnahmen (naturnahe Begrünung, Versickerung der Niederschläge) sind in die Tabelle bzw. in die Festsetzungen eingearbeitet.
Ausgleichende Fläche: 0,13 ha

d) Spielplatz

Bestand: 0,0 ha
Planung: 0,12 ha
zusätzlich beansprucht 0,12 ha
Minimierungsmaßnahmen: Die Minimierungsmaßnahmen (naturnahe Bepflanzung und Versickerung der Niederschläge) sind in die Tabelle bzw. in die Festsetzungen eingearbeitet.
Ausgleichende Fläche: 0,06 ha

*) Minimierungsabzüge gem. "Erster Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Landschaftsgesetzes (§ 1)"

e) Kompensationsumfang:

Der Kompensationsumfang wird nach den anliegenden Tabellen ermittelt.

Erläuterung:

Zu a) Verkehrsflächen:

Im Plangebiet werden ca. 900 qm Gartenfläche als Straßenfläche festgesetzt. Die Wertigkeit der Gartenfläche von 2.700 Punkten wird somit auf 0 reduziert. 300 qm dieser 900 qm werden vollständig versiegelt, womit sie für den Naturhaushalt keine Bedeutung mehr haben. 600 qm dieser 900 qm werden straßenbegleitend als Baumpflanzungen angelegt. Durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen ist die Wertigkeit dieser 600 qm auf 2.700 Punkte angewachsen. Dem Eingriff von 2.700 Punkten steht somit der Ausgleich von ebenfalls 2.700 Punkten gegenüber. Dies bedeutet, daß der Eingriff, die zusätzlichen Verkehrsflächen, im Plangebiet selbst vollständig ausgeglichen werden kann.

Zu b) Bauflächen:

Durch Minimierungsmaßnahmen (begrünte Fassaden, naturnahe Gärten) beträgt der auszugleichende Eingriff 4.000 qm. Da es sich bei diesen 4.000 qm Gartenland zum Teil um versiegelte Flächen handelt, reduziert sich der Eingriff auf 10.000 Punkte. Eine Wiese (Grünanlage, Ausgleichsfläche A) soll zum Ausgleich des Eingriffs umgestaltet (aufgewertet) werden. Der auszugleichende Flächenwert beträgt hierfür 27.200 Punkte. Insgesamt müssen somit 37.200 Punkte ausgeglichen werden.

Dies geschieht durch die Aufwertung der Grünanlage zu einer naturnahen Wiese. Diese Wiese (6.800 qm) besitzt nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen Gesamtflächenwert von 37.400 Punkten.

Dem Eingriff von 37.200 Punkten stehen 37.400 Punkte Ausgleich gegenüber. Der Eingriff kann somit im Plangebiet selbst als ausgeglichen gelten.

Zu c) Lärmschutz:

Für Lärmschutzmaßnahmen entlang der Augustdorfer Straße werden 1.300 qm Gartenfläche in Anspruch genommen. Weitere 1.300 qm Gartenfläche werden im Rahmen der Festsetzung von Ausgleichsflächen für diese Lärmschutzmaßnahme umgestaltet. Der Eingriff beträgt somit 7.800 Punkte. Es entsteht eine mäßig versiegelte Fläche bezogen auf die Grundfläche des Lärmschutzwalls, die jedoch durch naturnahe Bepflanzung aufgewertet wird. Die 1.300 qm Grundfläche des Lärmschutzwalls haben somit eine Restwertigkeit von 1.950 Punkten.

Weitere 1.300 qm werden als Ausgleichsflächen für den Lärmschutzwall aufgewertet. Durch eine standortgerechte, naturnahe Bepflanzung entsteht eine naturnahe Grünanlage mit der Wertigkeit von 5.850 Punkten. Addiert man die 1.950 Punkte Restwert zu den 5.850 Punkten Gesamtflächenwert der Ausgleichsfläche, erhält man einen Ausgleichswert von 7.800 Punkten. Der Eingriff beträgt ebenfalls 7.800 Punkte. Der Eingriff für den Lärmschutzwall kann somit ebenfalls komplett im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Zu d) Spielplatz:

Der Spielplatz hat eine Gesamtgröße von ca. 1.200 qm. Hierfür wird Gartenland beansprucht. Die Wertigkeit der beanspruchten Fläche liegt bei 3.600 Punkten. Von diesen 1.200 qm werden 600 qm für die direkte Spielplatznutzung benötigt. Die Restwertigkeit ist mit 1.200 Punkten anzusetzen. Die übrigen 600 qm werden, ähnlich einer Parkanlage, durch Anpflanzung einer naturnahen Hecke und heimischen Sträuchern aufgewertet. Die Wertigkeit für den Naturhaushalt wird jedoch durch zweitweise Nutzung durch Kinder in der Wertigkeit herabgesetzt. Der Gesamtflächenwert der naturnahen Bepflanzung des Spielplatzes liegt bei 2.400 Punkten. Hierzu addiert man den Restwert des eigentlichen Spielplatzes und gelangt zu einem Gesamtflächenwert des Spielplatzes von 3.600 Punkten. Der Eingriff beträgt ebenfalls 3.600 Punkte, sodaß auch der Spielplatz im Plangebiet als ausgeglichen angesehen werden kann.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

f) Resumé

Wie durch die Berechnung in den Tabellen nachgewiesen wurde, können sämtliche Eingriffe durch den B-Plan im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Stellt man den 8.000 qm überbaubare Fläche die 6.800 qm der Ausgleichsfläche A gegenüber, so bedeutet das für zukünftige Bauvorhaben, daß pro 1 qm überbaubare Grundstücksfläche 0,85 qm Ausgleichsfläche auf die Grundstücksbesitzer umgelegt werden. Den Ausgleich und die Zuordnung des Ausgleichs auf die Grundstücksbesitzer regeln die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Erweiterung der Straßenflächen werden im Rahmen der Abrechnung der Erschließungskosten bzw. der Kosten für Lärmschutzmaßnahmen auf die betroffenen Anwohner umgelegt.

Es ist geplant, die Ausgleichsflächen innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans zu realisieren.

Sollten die festgesetzten Ausgleichsflächen A, B, C trotz intensiver Bemühungen nicht von der Stadt erworben werden können, werden Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes, die schon heute im Besitz der Stadt sind und durch die vorbereitende Bauleitplanung im Rahmen der 122. Flächennutzungsplanänderung für Ersatzmaßnahmen vorbereitet werden, gemäß der hier durchgeführten Berechnungen naturnah gestaltet werden. Die Größe der dann beanspruchten Ersatzflächen regelt sich nach der Bepflanzung bzw. Wertigkeit der zukünftig entstehenden naturnahen Flächen.

6. Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht schon jetzt eine aufgelockerte Wohnbebauung, i.d.R. als freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser. Es grenzt im Osten an die stark befahrene Landstraße 758 "Augustdorfer Straße". Das zu überplanende Gebiet wird durch die davon ausgehenden Verkehrsimmissionen beeinträchtigt und ist als vorbelastet anzusehen. Im Rahmen der Neuaufstellung soll die vorhandene Lärmsituation für das ausgewiesene allgemeine und reine Wohngebiet soweit wie möglich gebessert werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung eines Lärmschutzwalls sowie die Festsetzung von Vorkehrungen an Gebäuden erforderlich.

Betrachteter Immissionsort:

Der für die Beurteilung maßgeblicher Immissionsort für die Tageszeit ist gem. § 16 BImSchV der Außenwohnbereich in 2,00 m über Mitte der genutzten Fläche und für die Nachtzeit die Baugrenzen in Höhe von 4,00 m über Gelände.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung handelt, wird die maximale Höhe

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

des Lärmschutzwalles so ausgelegt, daß am östlichen Rand des WR der vorgegebene Orientierungswert laut DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (05/87) für ein WA nicht überschritten wird und das für das WA die Richtwertüberschreitung unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle liegt, die in § 2 der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - (06/90) bestimmt wurde.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z.B. in Mischgebieten), wurde bewußt verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen.

Außerdem grenzt östlich an das Plangebiet der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-06 "Haustenbecker Weg", der ebenfalls überplant wird. Bei der Neuaufstellung sind auch hier die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen, ebenso bei Neuaufstellung des nördlichen Teilbereiches des B-Planes 21-02/II. Hier ist ebenfalls die Festsetzung eines Lärmschutzwalls erforderlich. Damit vor allem das Landschaftsbild nicht zu sehr beeinträchtigt wird, soll der Lärmschutzwall mit einer Maximalhöhe von 3,00 m über angrenzender Verkehrsfläche der Augustdorfer Straße errichtet werden.

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist folgender vorgegebene Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1 bzw. Grenzwert der 16. BImSchV zugrunde gelegt worden.

WR	55 dB (A) tags	(06.00 - 22.00 Uhr)
	45 dB (A) nachts	(22.00 - 06.00 Uhr)
WA	59 dB (A) tags	(06.00 - 22.00 Uhr)
	49 dB (A) nachts	(22.00 - 06.00 Uhr)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist festzustellen, daß Festsetzungen zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Bebauungsplan erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung kann beim Planungsamt der Stadt Detmold eingesehen werden und wird dem Original der Begründung beigelegt.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggfs. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Maximalhöhe von 3.00 m über angrenzender Verkehrsfläche der Augustdorfer Straße zu errichten. Straßenseitig ist der Wall mindestens unter 1:1.5 abzuböschten.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

In dem WA-Gebiet sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die den drei schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

Die Festsetzung zum Lärmschutzwall gewährleistet, daß in dem Gebiet nördlich der Quellenstraße und südlich der Sandstraße die Tagesbeurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort im WR max. 53 dB (A) und im WA max. 57 dB (A) beträgt. Die Immissionspegel werden je nach Entfernung um 2 - 11 dB (A) vermindert (siehe Abb. 1 - 1b). Der Nachtbeurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort beträgt für das WR max. 43 dB (A) und für das WA max. 50 dB (A). Durch die Festsetzung zu den erhöhten Schallschutzanforderungen im WA ist gewährleistet, daß die Innenschallpegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden:

Schlafräume	30 dB (A)
Wohnräume	35 dB (A)

Der Lärmschutzwall reduziert die Immissionspegel je nach Entfernung um 1 - 8 dB (A) (siehe Abb. 2 - 2b).

Südlich der Quellenstraße werden durch den festgesetzten Lärmschutzwall, auch bei größerer Höhe, auf den Parzellen 197 und 153 die Orientierungswerte bzw. Grenzwerte nicht erreicht. Eine Minderung der Immissionen könnte nur erreicht werden, wenn der Lärmschutzwall entlang der Augustdorfer Straße in süd-, südwestlicher Richtung fortgesetzt würde. Durch die Topografie und das bestehende Gebäude Augustdorfer Straße 83 ist dieses nicht möglich. Zudem würde bei Ausfahrt aus der Quellenstraße die Einsicht in den Kurvenbereich der Augustdorfer Straße erschwert (siehe Abb. 3). Dieses ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vertretbar.

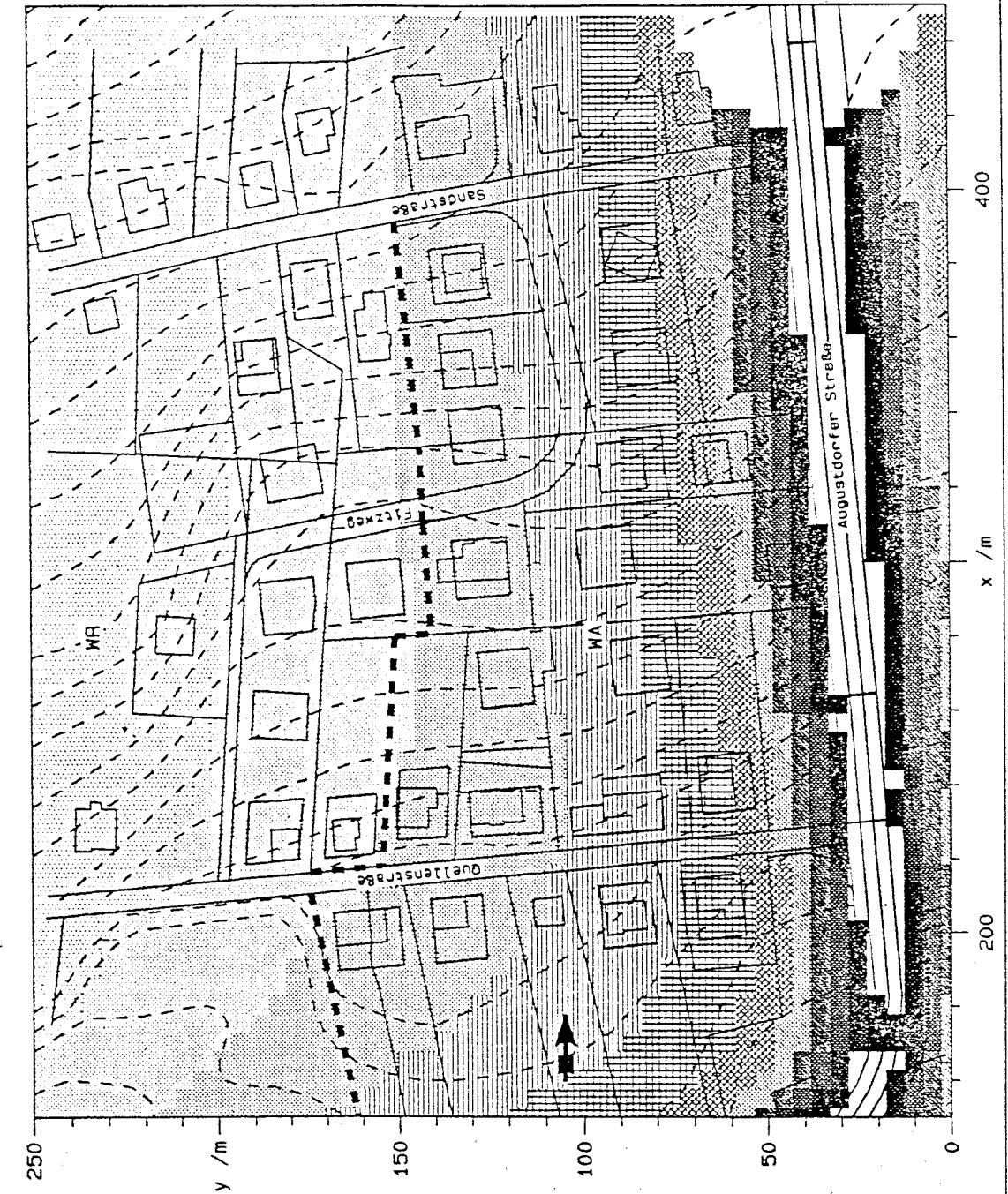
Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen ist gewährleistet, daß der vorgegebene Orientierungswert nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (05/87) für das WR und der Grenzwert der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - (06/90) für das WA eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die angrenzenden Wohngebiete, außer Parzelle 197 und 153, entstehen.

Den Belangen des Immissionsschutzes/Lärmschutzes ist somit in umfassenden Maße Rechnung getragen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an Elektrizität, Trinkwasser und Abfallbeseitigung sind vorhanden. Die Anschlüsse an die Regen- und Schmutzwasserkanalisation sind gem. Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Detmold für die Jahre 1996/99 geplant. Die Entwässerungssatzung der Stadt Detmold läßt z.Zt. nur/ausnahmsweise eine Regenwasserversickerung zu (Anschluß- und Benutzungszwang).

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR



21.02.1994

Stadt Detmold

Planungsamt

Bebauungsplan 21-02/I

Fitzweg

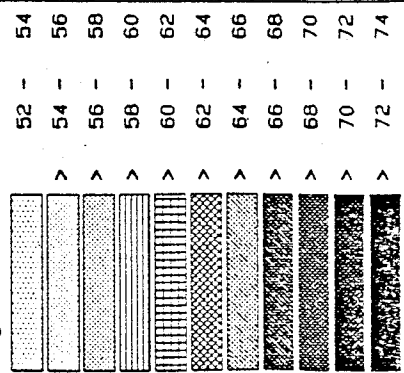
Anlage

Immissionen M1: 1800

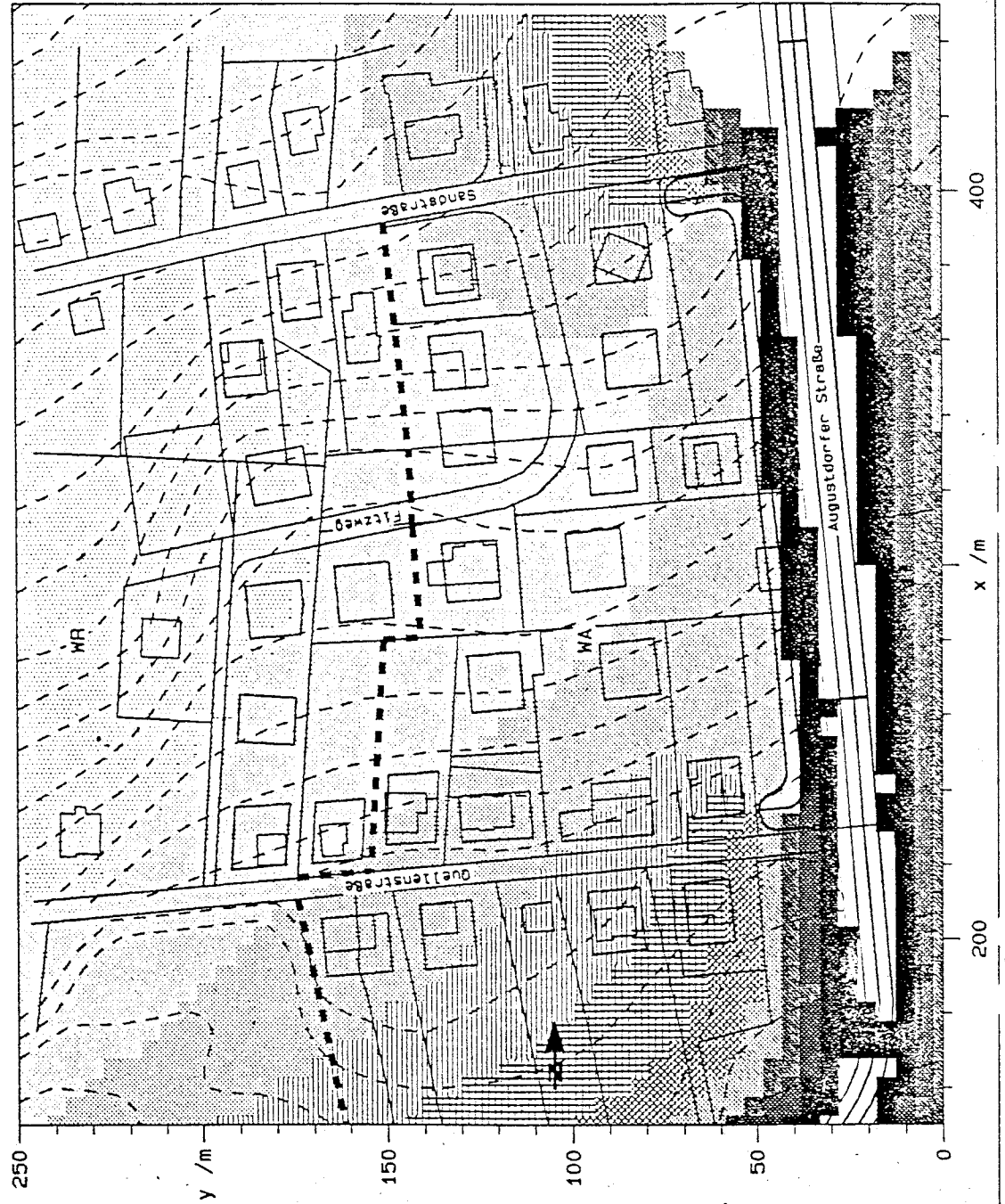
LF 2 Tageswerte ohne LS

rel. Höhe = 2.00 m

Fegel /dB (A)



OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR



21.02.1994

Stadt Detmold

Planungsamt

Bebauungsplan 21-02/I

Fitzweg

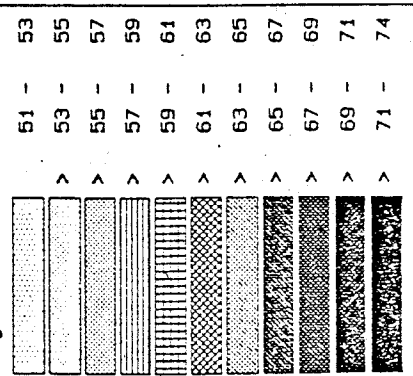
Anlage

Immissionen M 1: 1800

LF 1 Tageswerte mit LS

rel. Höhe = 2.00 m

Pegel /dB (A)

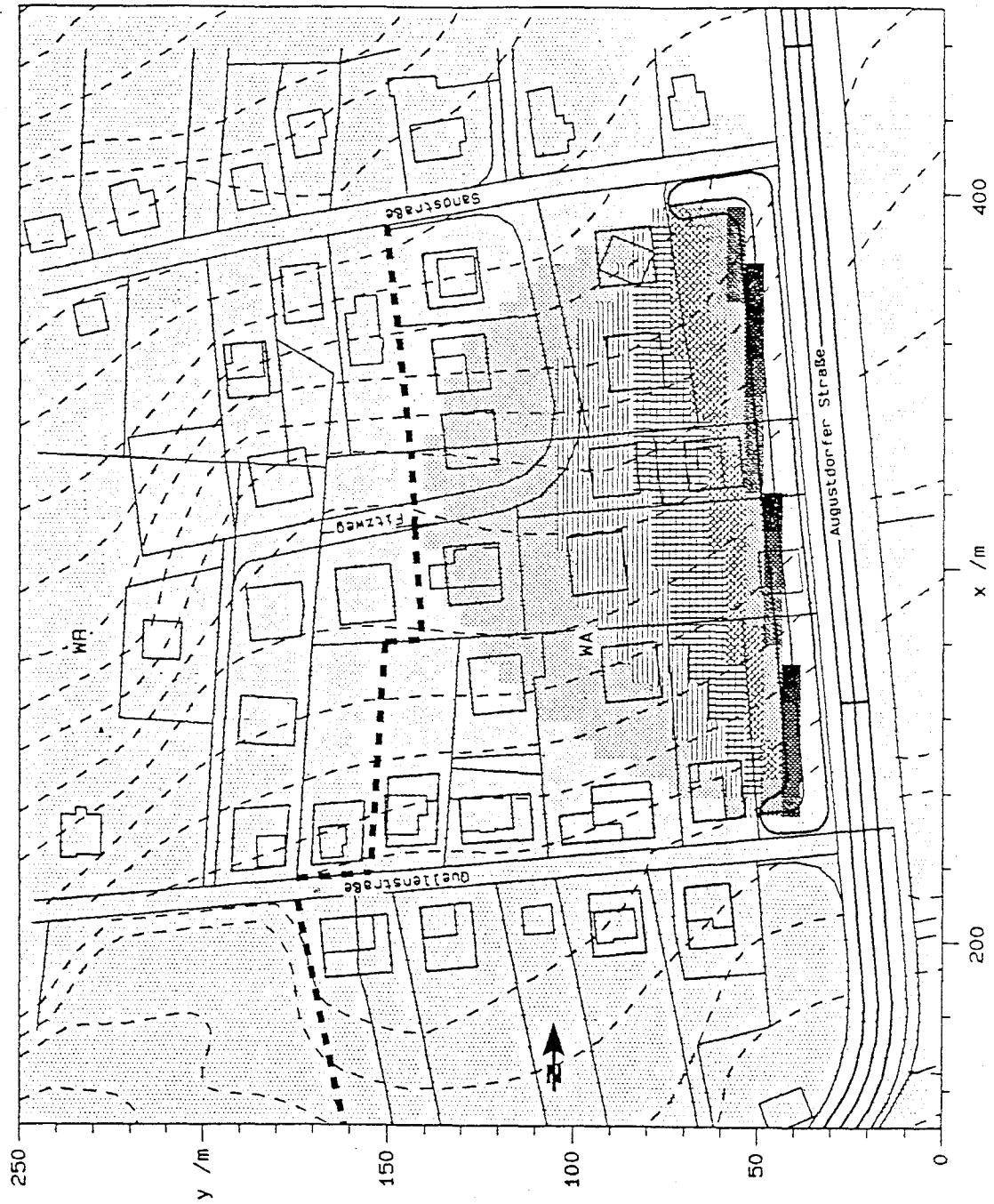
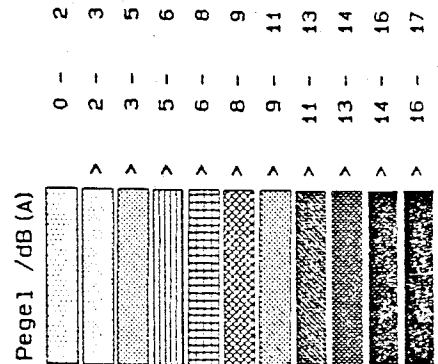


NA 1600 OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

21.02.1994
 Stadt Detmold
 Planungsamt
 Bebauungsplan 21-02/I
 Fitzweg

Anlage

Immissionen M1: 1800
 LF 2 Tageswerte ohne LS
 rel. Höhe - 2.00 m



21.02.1994

Stadt Detmold

Planungsamt

Bebauungsplan 21-02/I

Fitzweg

Anlage

Immissionen M 1: 1800

LF 4 Nachtwerte ohne LS

rel. Höhe = 4.00 m

Pegel /dB (A)

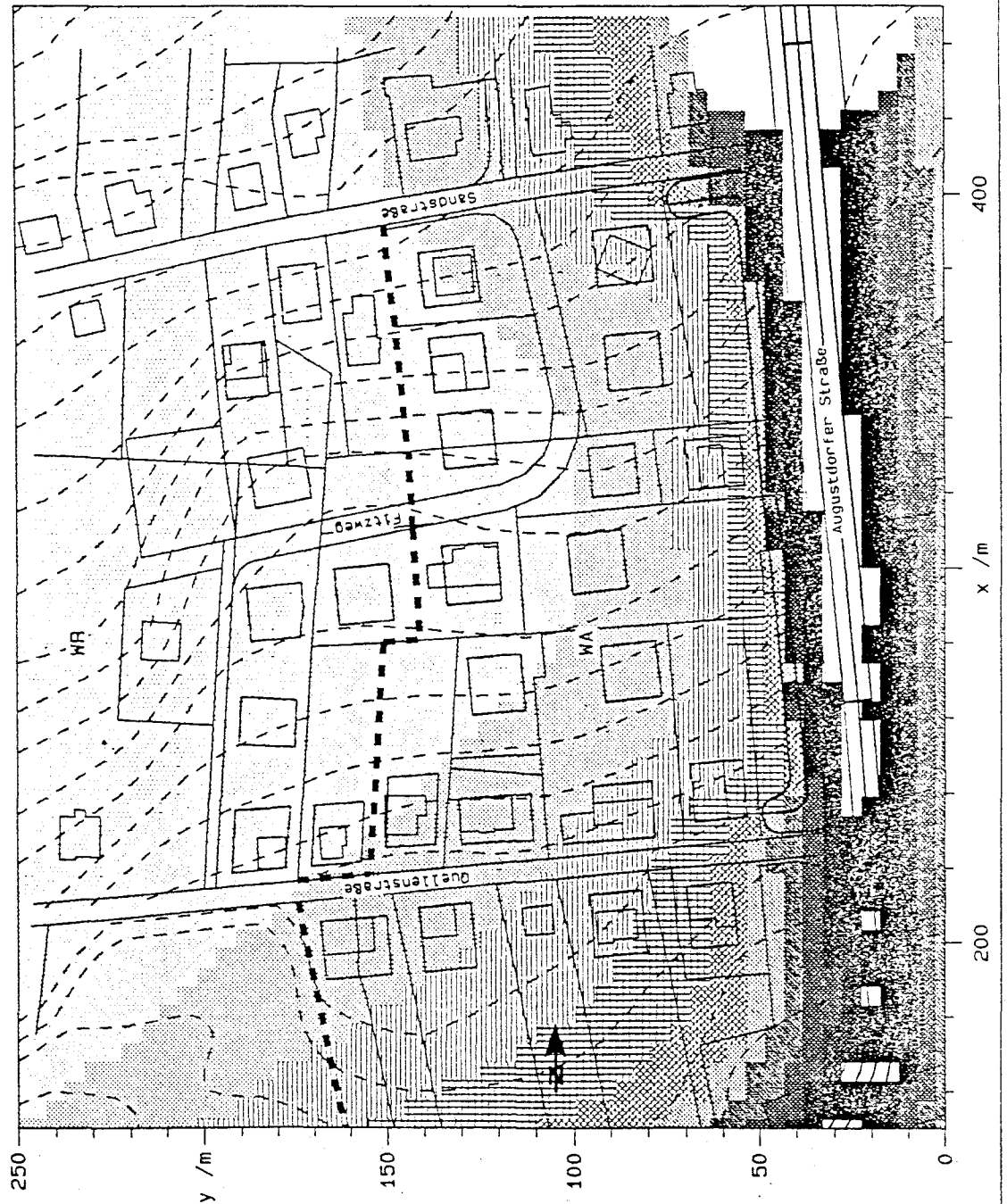
	> 41 - 43
	> 43 - 45
	> 45 - 47
	> 47 - 49
	> 49 - 51
	> 51 - 53
	> 53 - 55
	> 55 - 57
	> 57 - 59
	> 59 - 61
	> 61 - 63



IMMI Version 2.41

OFFIZIELLES EXEMPLAR

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR



21.02.1994

Stadt Detmold

Planungsamt

Bebauungsplan 21-02/I

Fitzweg

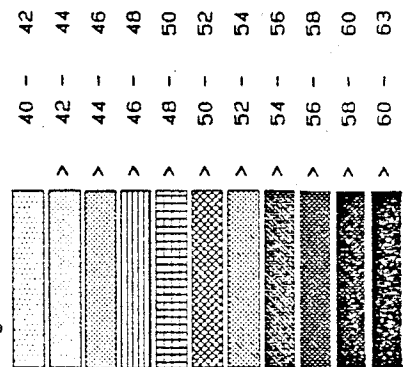
Anlage

Immissionen M 1: 1800

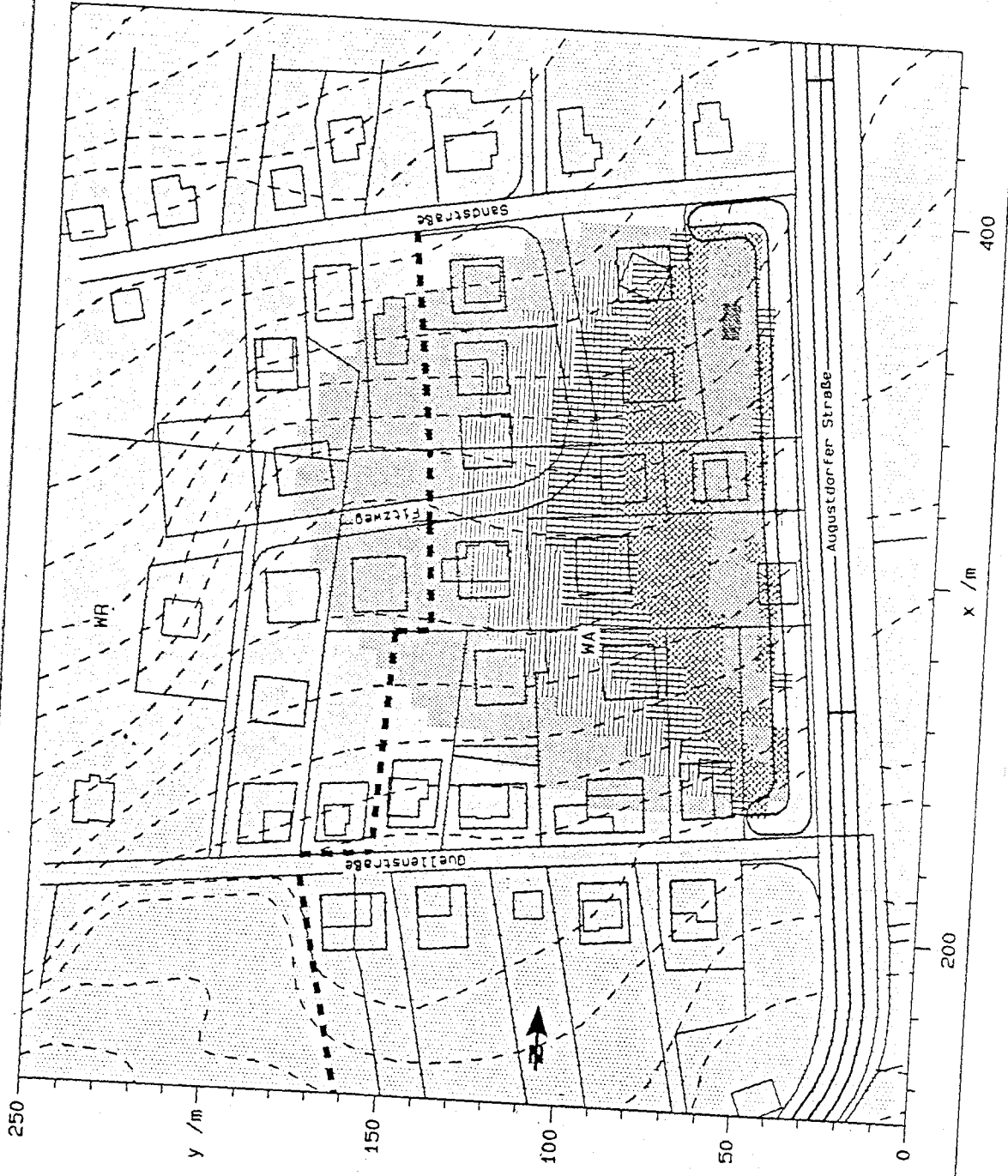
LF 3 Nachtwerte mit LS

rel. Höhe = 4.00 m

Pegel /dB(A)



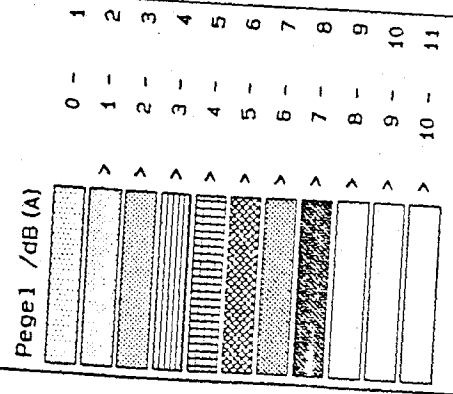
OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR



21.02.1994
 Stadt Detmold
 Planungsamt
 Bebauungsplan 21-02/I
 Fitzweg

Anlage

Immissionen M1: 1800
 LF 3 Nachtwerte mit LS
 rel. Höhe = 4.00 m

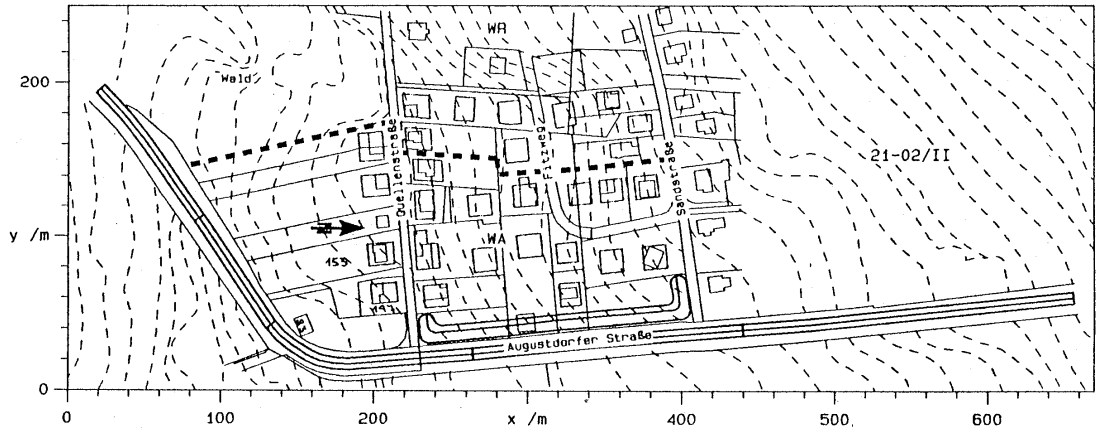


21.02.1994
Stadt Detmold
Planungsamt

Bebauungsplan 21-02/I
Fitzweg

Anlage

Lageplan M 1 : 3400



8. Altlasten

Altablagerungen sind im oder am Änderungsgebiet nach jetzigem Erkenntnisstand nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen ergeben auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altablagerungsverdacht.

9. Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein übergeordnet - einheitliches, im Detail dennoch differenziertes Erscheinungsbild der ergänzenden Bebauung erreicht werden.

Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 - 48 ° zulässig. Diese Dachneigungen ermöglichen einen Ausbau des Dachgeschosses und damit eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wird die Länge der Dachgauben und Dacheinschnitte auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,5 m betragen. Die gemeinsame Anordnung von Dachgauben und -einschnitten ist nicht zulässig. Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden. Für die geneigten Flächen der Satteldächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Die Firsthöhen der Gebäude werden bei eingeschossiger Bauweise auf 10 m und bei 2-geschossiger Bauweise auf 11,5 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Hangseite festgesetzt, um extreme Gebäudehöhen zu verhindern.

Auch die Nebengebäude und Garagen sollen mit den Hauptgebäuden eine harmonische Einheit bilden. Deshalb müssen die Außenwände der Fassaden der Gestaltung der Hauptbaukörper entsprechen.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung unterstützt die Bildung einer städtebaulichen Ordnung. Dort wo dieses Ziel durch das Gestaltungsmittel nicht erreicht werden kann, wurde auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

Sofern die Garagen ein Satteldach erhalten, muß dieses hinsichtlich der Dacheindeckung und der Dachneigung dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen.

Auch durch die Materialwahl der Außenwände soll ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht werden. Für die Gestaltung der Außenwände sind in erster Linie entweder Putzflächen sowie weiße, erdfarbene und rote Vormauerziegel zulässig. Giebelflächen und gestalterische Elemente können in Holzschalung ausgeführt werden. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe z.B. Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Um eine

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zugelassen. Die Garagenzufahrten und die privaten Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Fahrspur und Gehwege auszubilden. Es dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden. Bituminöse Decken sind unzulässig. Durch diese Vorschrift soll eine reduzierte Versiegelung der Hofflächen erreicht werden. Zwischen der Begrenzung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze soll eine zusammenhängende Grünzone entstehen. In den Vorgärten dürfen deshalb keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Gewerbebezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen. Die Höhe der Hecken wird begrenzt, damit der Vorgartenbereich optisch den Straßenraum aufwertet.

10. Flächenbilanz

WA	~	2,0 ha
WR	~	5 ha
WALD	~	0,5 ha
Öffentl. Grün.	~	0,11 ha
Straßenflächen	~	0,74 ha
Ausgleichsfl. (A, B, C)	~	0,81 ha
Sonstige	~	0,20 ha
		9,36 ha
		=====