

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 21-03"Auf der Kussel", 4. Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Änderungsgebiet: Zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße

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

für den Bereich der 4. Änderung

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in der Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude anzuordnen. Auf den Grundstücken entlang der Sandstraße sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch im Grenzabstand zur jeweils nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze, überdachten Stellplätze und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen sind nicht zulässig im Bereich zwischen der öffentlichen, zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sowie ihrer seitlichen Verlängerung. Ausnahmsweise sind weitere der Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Auf den an das offen gelegte namenlose Gewässer direkt angrenzenden Grundstücken ist das von den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in das namenlose Gewässer einzuleiten, soweit dies im natürlichen Gefälle möglich ist.

Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

1.16.1 Wasserflächen

Die Grundstücksflächen entlang des offen gelegten namenlosen Gewässers sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Auffüllung in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Böschung, freizuhalten. Die Flächen dürfen lediglich für gärtnerische Zwecke genutzt werden.

1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pflanzstreifen

Der festgesetzte 3,0 m breite Pflanzstreifen ist zur freien Landschaft hin mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Die Gehölze sind in einem Reihen-/ Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100 – 150 zu pflanzen.

Bepflanzung der Privatgärten

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Pflanzenliste:

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Hainbuche	Carpinus betulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Erweiterungsbauten im Bestand ist die Dachform und Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers bindend und gibt die zulässige Dachneigung vor. Ausnahmen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen, überdachten Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Aussenkante Gebäudeabschlusswand bis Aussenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand (bei Doppelhäusern) gemessen. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand (bei Doppelhäusern) darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Bei Doppelhäusern ist die Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich zu wählen.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sowie für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Vorgärten und an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen genutzt werden.

2.5.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Zäune und Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Massive Tor- und Eckpfeiler sind zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Im dem WA-Gebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt maximal 1,5 m² und nur bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses flach auf der Gebäudewand zulässig.

Unzulässig sind im Plangebiet Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der

LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Kampfmittelbelastungen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A 1 des Wasserschutzgebietes „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 10.02.1977 ist zu beachten. Auf die Genehmigungspflicht zur Lagerung von wassergefährlichen Stoffen (z. B. Heizöl) wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) 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 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) 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 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) 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.