

Ortsteil: Pivitsheide V. L.
Plangebiet: zwischen Sandstraße und Am Fischerteich, Augustdorfer Straße und östlich Am Langen Grund

Textliche Festsetzungen

Hinweis

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Zulässig sind:

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

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

MI Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 innerhalb und außerhalb von Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Die festgesetzte Gebäude- und Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Für bestehende Gebäude ist ausnahmsweise eine Abweichung für bauliche Erweiterungen zulässig. Bezugspunkt ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.3 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

1.3.1 Größe der Baugrundstücke

Innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" werden nachfolgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

Einzelhäuser	$F = \geq 600 \text{ m}^2$
Doppelhäuser	$F = \geq 400 \text{ m}^2$ je Haushälfte.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze. Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie baulich eine Einheit mit dem Hauptgebäude bilden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch Hecken bis zu 1,00 m Höhe aus standortgerechten Gehölzen (s. vorgeschlagene Pflanzliste) eingegrünt werden.

1.11 Verkehrsflächen

Abweichungen von den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Die Erschließung der baulichen Anlagen sind von der dem Vorhaben am nächsten gelegenen Erschließungsanlage vorzunehmen.

1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den Regenwasserkanal bzw. in den Hunebach einzuleiten:

- Grundstücke, die direkt oder indirekt in den Hunebach entwässern, müssen geeignete Rückhaltemaßnahmen mit gedrosseltem Abfluss vorsehen.
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche ist eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal bzw. Hunebach ausnahmsweise nach Teilentsiegelung der versiegelten Flächen zulässig.

- Ausnahmsweise ist eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal nach Ausbau der erforderlichen Rückhaltung des Hunebaches zulässig.

1.14.2 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. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal bzw. Hunebach zu verbinden.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.1 Lärmschutz

Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 10. 07. 2002 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBL NRW S. 916), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist z. B. durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

Außenwände: - $R'_w > 57$ dB für alle Wände.

Rollladenkästen: - $R'_w > 40$ dB für alle Rollladenkästen.

Fenster: - $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2

Dächer: - $R'_w = 45 \text{ dB}$ (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25a und b)

1.25.1 Gartengestaltung

WA/MI Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen (Gehölzarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste).
Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Stellplatzbepflanzung

Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzauswahl soll entsprechend der Pflanzliste erfolgen.

1.25.2 Erhaltung von Bepflanzung

Die im Plangebiet stehenden markanten Einzelbäume sind zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

1.25.3 Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen, Begrünungen und Einsaaten sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

1.25.4 Extensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 30 Grad und allgemein zulässig für Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" gemäß § 86 BauO NW

2.1 Dachform und Dachneigung

Aus gestalterischen Gründen ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung für bestehende Gebäude zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Carports und Garagen ist allgemein zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- WA** Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- MI** Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie erforderlich sind.

2.3 Fassadengestaltung

- WA** Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen etc. sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzschalungen. Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.
- MI** Für die Fassaden sind Materialien mit hellen Farbtönen basierend auf den Farben grau und weiß zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzschalungen. Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Kräftige Signalfarbtöne sind nicht zulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

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

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.5.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung und das Aufstellen von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehälter, Hinweisschilder etc.) nicht zulässig.

2.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- WA** An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.
- MI** Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bis zu 1/3 der Fassadenlänge mit einer maximalen mittleren Höhe von 0,60 m zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen/Flaggen an Gebäuden) darf 5 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten. An Nebengebäuden und Nebenanlagen ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig.

Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch auskragende Werbeanlagen wie z. B. Ausleger.

2.5.3 Einfriedungen

- WA** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (s. vorgeschlagene Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Zur Augustdorfer Straße ist eine max. Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zwischen den Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen für die unmittelbar an die Augustdorfer Straße angrenzenden Grundstücke zulässig. Die Mauern sind der Gestaltung der Hauptgebäudekörper (s. auch 2.3 Fassadengestaltung) anzupassen. Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zulässig.
- MI** Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedigungen sind nur auf den Baugrenzen zwischen den Gebäuden zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind als Einfriedigungen nur dichte Strauch und Baumpflanzungen zulässig, die von grobmaschigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m ergänzt werden können.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Auf Grund mittelsteinzeitlicher Funde in diesem Areal sind Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher schriftlich dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, mitzuteilen.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

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

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 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 Änderungsgebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.5 Bodenbelastungen

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist der Kreis Lippe "Untere Abfallbehörde" sofort zu informieren.

4. Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NR S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

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), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NRW. S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2002 (BGBl. I S. 3245).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S.1914)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Anhang

Pflanzenliste geeigneter Pflanzen (Vorschlag)

<u>Sträucher:</u>	Haselnuss Heckenkirsche Hartriegel Feldahorn Holunder Schneeball Pfaffenhütchen	<i>Corylus avellana</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Acer campestre</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Euonymus europaeus</i>
<u>Bäume:</u>	Vogelbeere Spitzahorn Hainbuche Baumhasel Stieleiche Esche Buche Rotdorn	<i>Sorbus aucuparia</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus colurna</i> <i>Quercus robur</i> <i>Fraxinus exelsior</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Crataegus spec.</i>
<u>Stellplatzbepflanzung</u>	Spitzahorn Hainbuche Baumhasel Esche Bergulme Stieleiche	<i>Acer platanoides</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus colurna</i> <i>Fraxinus exelsior</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Quercus robur</i>