

Bebauungsplan 21-12 "Weberstraße"

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Plangebiet: zwischen Weberstraße, Auf dem Heidekamp und Friedhof

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 Nutzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR Zulässig sind Wohngebäude.
Es wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch:

1. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmelde-technische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßen-seitiger Baugrenze.

Garten- und Gerätehäuser sind nur bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind gene-rell unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 Flächen aus-nahmsweise zulässig, wenn Sie durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Der Abstand der Stellplätze, überdachten Stellplätze (Car-ports) und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Die Stellplätze an der östlichen Plangebietsgrenze an der Weberstraße bleiben den Besuchern des Friedhofes vorbehalten. Die Stellplätze sind als wasserge-bundene Decke, aus wasserdurchlässigen Pflaster oder Pflaster mit breiter Fuge herzustellen.

1.13 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Die unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Flächen mit Leitungsrecht zu führen.

1.14 Fläche 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 und Grundstücksgrößen erlauben keine voll-ständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Das auf den Dachflächen und den versiegelten und teilversiegelten Grundstücks-flächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den öffentlichen Regen-wasserkanal einzuleiten.

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.

1.20 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsmaßnahmen von ca. 603 m², die im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, werden im Ausgleichsflächenpool der Stadt Detmold, Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225, Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 umgesetzt. Im Ausgleichsflächenpool wird eine intensiv genutzte Ackerfläche in Brachfläche bzw. extensiv genutztes Grünland umgewandelt.

1.20.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Flächen für nicht überdachten Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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.

1.20.3 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

1.20.4 Erhalt von Gehölzstrukturen

Der Gehölzstreifen entlang der Stellplatzflächen ist in seinem Bestand zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen.

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

1.25 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen

Der lückenhafte einreihige Gehölzstreifen entlang der Stellplatzflächen ist auf eine dreireihige Hecke zu erweitern und durch Gehölznachpflanzungen lückenlos zu ergänzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität verpflanzt, 60 – 100 zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze zum Friedhof ist eine dreireihige Hecke und entlang der westlichen Grenze zum Friedhof bzw. Rethlager Bach ist eine vierreihige Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität verpflanzt, 60 – 100 zu pflanzen.

In die Heckenstrukturen sind 10 standortgerechte Laubgehölze zu integrieren. Die als Überhälter fungierenden Laubgehölze sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft anzulegen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen.

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

2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-42° zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen und überdachten Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig. Die Firstrichtung ist vorgegeben.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau 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 von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind transparent (z. B. Maschendraht) oder als lebende Hecken herzustellen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, 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 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.

4. Verwirklichung der Ausgleichsflächen

Für die auf den Grundstücken festgesetzte Ausgleichsfläche (mehrrheilige Feldgehölzhecke) wird grundstücksweise eine Baulast ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Herstellung der Hecke erfolgt mit der Erschließung des Plangebietes. Über die Pflege der Hecke wird eine Vereinbarung im Kaufvertrag zwischen der Stadt Detmold und den Grundstückseigentümern getroffen.

5. Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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-Immissionsschutz-gesetz - 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 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) 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.