

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
21-13 „Feuerwehr Pivitsheide“
(beschleunigte) Aufstellung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 21-13 „Feuerwehr Pivitsheide“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Plangebiet: Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 2, Flurstück 1640, nördlich der Oerlinghauser Straße, südlich der Kita 'Arche Noah'

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

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

Es wird hiermit festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im allgemeinen Wohngebiet mit 165 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 163 m über NHN zulässig. Ansonsten darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle 165 m über NHN überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch Wege und Stellplätze ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Oberflächen von Wegen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien versehen werden.

Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig soweit sie der Höhenanpassung an die Nachbargrundstücke dienen. Hierfür erforderliche Böschungen dürfen maximal im Verhältnis 1:1,5 (Höhe : Breite) hergestellt werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen je Baugrundstück bis insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum ausnahmsweise zulässig.

Ebenso ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Für den Feuerwehreinsatz erforderliche Anlagen und Einrichtungen (z. B. Aufstell- und Bewegungsflächen etc.) sind generell zulässig.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Stellplätze nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Bei der Errichtung von Wohneinrichtungen mit Kleinstwohnungen für Personengruppen mit Pflegebedarf können ausnahmsweise mehr Wohneinheiten zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

1.13 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen sind in den Fläche 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 vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Das auf den Dachflächen und den versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal 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 oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Naturnahe Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens 3 Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitäre, 3 x verpflanzt, mit ballen, Höhe 125 – 150 cm

Pflanzenliste als Vorschlag:

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Bäume

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

Alle Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

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~~ § 7 KrWG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Detmold bzw. der Leitungsträger bzw. das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kita dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

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

2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, Flachdächer sowie Pultdächer zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Pultdächer und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Aussenkante Gebäudeabschlusswand bis Aussenkante Gebäudeabschlusswand gemessen. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Außenwände

Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen.

Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein 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 ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art nicht zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte 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/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

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüg-

lich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A 1 des Wasserschutzgebietes „Detmold - Pivitsheide/Heidenoldendorf“. Es gilt die Verordnung vom 10. Februar 1977.

3.6 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) 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.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden