

Bebauungsplan 23-10 „Rosenkamp“

Ortsteil: Jerxen-Orbke

Plangebiet: zwischen Lagesche Straße, Im Meierbruch und dem Nordring

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung, §1 (5 u. 6) BauGB

WR Zulässig sind:

Wohngebäude. Die gemäß § 3 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA Zulässig sind:

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

Ausnahmeweise zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf den Grundstücken an der Lageschen Straße. Im übrigen Plangebiet sind diese nicht zulässig.

Die folgenden nach § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

1.1.3 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig, wenn für Stellplätze mit ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

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

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

1.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 (6) BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig, soweit sie nicht an öffentliche Flächen grenzen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die maximale Zufahrtsbreite 6,50 m betragen darf.

1.11 Verkehrsflächen

1.11.1 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind als wassergebundene Decke herzustellen.

1.11.2 Böschungsflächen

Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen angleichenden Böschungsflächen verbleiben im Privatbesitz.

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben lt. Bodengutachten keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den Regenwasserkanal einzuleiten. Diese werden in einem Rückhaltespeicher gesammelt. Die Entwässerung aus dem Rückhaltespeicher in die Sylbecke ist als offenes Gerinne (maximale Tiefe 0,50 m, maximale Breite 3,00 m) als Erdbauwerk naturnah auszuführen.

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 zu verbinden.

1.20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB

Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke herzustellen.
Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigem oder breutfugigem Pflaster zu erstellen.

1.20.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3(2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub (insbesondere der Mutterboden) 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 derzeitig gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Im Auebereich der Sylbecke (außerhalb der Baugrundstücke) ist das Verbringen von Bodenaushub grundsätzlich untersagt.
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Verbringen des Bodenaushubs nicht gestattet.

1.24.1 Passiver Lärmschutz

Auf der bezeichneten 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 Rolladenkästen 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, § 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,

<u>Rolladenkästen:</u>	-R'w > 40 dB für alle Rolladenkästen.
<u>Fenster:</u>	-R'w > 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2
<u>Dächer:</u>	-R'w = 45 dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

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

1.25.1 Gartengestaltung der Wohnbaugrundstücke

WA/WR Pro Hausgarten ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaumhochstamm zu pflanzen.

1.25.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Pflanzenliste mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

1.25.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrem Bestand als extensive Wiesenfläche, Grünland (südlich der Sylbecke) zu erhalten. Diese ist 1- 2 mal jährlich zu mähen bzw. mit wenigen Tieren zu beweiden. Sollte die ackerbauliche Nutzung nördlich der Sylbecke aufgegeben werden, besteht hier ebenfalls das Nutzungsziel extensive Wiesenfläche, Grünland.

1.25.4 Erhaltung von Bepflanzungen

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

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

1.25.5 Extensive Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist allgemein zulässig und erwünscht. Fassadenbegrünung von Gebäuden ist ebenfalls zulässig und erwünscht.

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptgebäude.
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

WR/WA Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten.

2.3 Fassadengestaltung

WR/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.

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 (einschl. Müllbehälter, Hinweisschilder etc.) nicht zulässig.

2.5.2 Werbeanlagen

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

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² flach auf die Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

2.5.3 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (siehe vorgeschlagene Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig.

Auf den unmittelbar an die Lagesche Straße angrenzenden Grundstücken für Neubebauung sind entlang der Lageschen Straße Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (siehe vorgeschlagene Pflanzenliste) in einer Höhe von max. 1,50 m zwingend vorgeschrieben.

3. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Detmold und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 99250; Fax 05231 992525, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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 Bodenaushub

Gemäß § 3 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. Der Bodenauftrag im Auebereich der Sylbecke (nördlich der Siekoberkante, außerhalb der privaten Grundstücksfläche) ist nicht zulässig.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Verbringen des Bodenaushubs nicht gestattet.

3.5 Bodenbelastungen, Bodenschutz

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

Die im Gebiet vorhandenen Böden reagieren insbesondere bei Nässe besonders empfindlich auf Verdichtung (z.B. durch Baufahrzeuge). Die Böden sind dann nicht mehr versickerungsfähig. Daher darf das Grundstück nicht mehr als nötig befahren werden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu unnötigen Verdichtungen der künftigen Gartenflächen gekommen sein, so ist das natürliche Bodengefüge wiederherzustellen.

3.6 Brauchwassernutzung im Haushalt

Die Inbetriebnahme von Anlagen, die der Entnahme oder Abgabe von Wasser dienen, das keine Trinkwasserqualität hat und die zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung installiert werden, sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 (3) TrinkwV 2001).

3.7 Hochwasservorsorge

Durch die Lage der nördlichen Grundstückszeile entlang der Aue der Sylbecke an der Grenze des ermittelten natürlichen Überschwemmungsgebietes, ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht völlig ausgeschlossen. Um Schäden durch Hochwasser oder Grundwasser zu minimieren sind Gebäude entweder ohne Keller zu errichten oder mit einer wasserdichten Wanne auszuführen. Gebäudeöffnungen sind konstruktiv hochwasserfrei anzulegen.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen, vorgeschlagene Liste geeigneter Pflanzen

Pflanzenliste geeigneter Bäume im Gebiet

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>

Pflanzenliste geeigneter Sträucher im Gebiet

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste geeigneter Heckenpflanzen/Einfriedigung

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Berberitze	Berberis thunbergii

Pflanzenliste Ausgleichsfläche

Feldgehölze

Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Grauweide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula

Bäume

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubenkirsche	Prunus padus

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten ist vielfältig zu wählen.
- Die Gehölzpflanzung ist mehrreihig und stufenweise aufzubauen, so dass sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigen Sträucher aussen befinden.
- Die Hecken sind mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Altersstadien zu pflanzen.
- Die Anlage ist mit einer Untersaat (z.B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor Verkräutung zu schützen.
- Ein den Gehölzen vorgelagerter Wildkrautsaum ist zu belassen.

4. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (FV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), 1998 I S. 137), 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 (GB NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG -) vom 25.03.2003 (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 (GB 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. NW. S. 926), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NW S. 254), 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 (GB 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.
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21.5.2001 (BGBl. I S. 959), in der derzeit gültigen Fassung.