

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“, 5. Änderungsverfahren**

---

**Ortsteil:** Detmold-Nord  
**Plangebiet:** Zwischen Volkwinstraße, Brunnenstraße, Sankt-Omerstraße, der westlichen und nördlichen Begrenzung der Kleingartenanlage und westlich von den Häusern Hohenloher Straße 48 und 51 und Volkwinstraße 52

---

**Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung**

---

### 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 das Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **WR Reines Wohngebiet**

Zulässig sind Wohngebäude:

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

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

#### **WA Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

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

Folgende Ausnahme ist nicht zulässig:

Tankstellen

#### Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2

WA 1 wird auflösend bedingt als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nach Betriebsaufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes wird als Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundfläche darf durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist bezogen auf den jeweiligen First, die Oberfläche der natürlichen Geländekante im Mittel.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegungen der Nachbargrundstücke dienen.

### **1.2 die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Bauweise ist durchgängig offen. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung vorgegeben.

### **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 fernmeldetechnische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig. Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

#### **1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

### **1.14 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

#### **1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser**

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

#### **1.14.2 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 Versickerung von Oberflächenwasser**

Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) 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.

Pro 200 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Anhang Pflanzliste ) zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

### **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.

### **1.25.3 Pflanzbindungen**

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 5 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

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

### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° Dachneigung zulässig. Als Ausnahme ist die Sonderdachform gleichschenkliges gegeneinander versetztes Pultdach zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen, überdachten Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Hinweis:

Die Firstrichtung ist vorgegeben. Durch die Stellung der Häuser in Süd - West - Ausrichtung und Süd - Ausrichtung wird die Nutzung solartechnischer Anlagen auf den Dachflächen ausdrücklich erlaubt.

### **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

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

### **2.3 Außenwände**

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem Gebietscharakter) Vormauerziegel und Putz. Untergeordnete Gestaltungselemente aus Holz oder Metall sind ausnahmsweise zulässig. Für die Fassaden entlang der Hohenloher Straße sind helle Farbtöne, basierend auf den Farben weiß, grau und gelb zu verwenden. Für die Fassaden in WR 5 sind helle Farbtöne basierend auf den Farben weiß und grau zu verwenden.

## **2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenz-  
bau profil- und höhengleich auszuführen. Die Farb- und Materialgebung ist aufeinander  
abzustimmen.

## **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**

Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken bis zu einer  
Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die He-  
cken ist zulässig.

## **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 unver-  
züglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippi-  
sche Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax:  
05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unveränder-  
tem 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 Det-  
mold  
verbindlich.