

Textliche Festsetzungen zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes 01-77 "Im Fliegerhorst",  
Ortsteil: Detmold-Nord  
Änderungsgebiet: An der Robert-Kronfeld-Straße, Günter-Groenhoff-Straße, südlich der Grundschule und östlich der Richthofenstraße

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss / Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-77 "Im Fliegerhorst" bleiben von dieser Änderung unberührt.

Sie werden im Änderungsgebiet durch folgende Festsetzungen ergänzt bzw. ersetzt / geändert:

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteiles.

Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB**

1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist auf dem Flurstück 180 gemäß § 22 (4) BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zulässig. Es sind Baukörper mit mehr als 50,0 m Länge zulässig und ausschließlich Hausgruppen festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist auf dem Flurstück 178 gemäß § 22 (4) BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

1.3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird auf dem Flurstück 180 bei der festgesetzten abweichenden Bauweise pro Wohngebäude (1 Reihenhauses- / Hausgruppeneinheit) auf eine Wohnung beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen wird auf dem Flurstück 178 bei der festgesetzten offenen Bauweise pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Auf dem Flurstück 180 sind innerhalb der festgesetzten Fläche Stellplätze und Carports zulässig.

Auf dem Flurstück 179 sind innerhalb der festgesetzten Fläche nur Stellplätze zulässig.

1.5 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW

1.5.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig.

Aus gestalterischen Gründen ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern bei Carports und Garagen ist allgemein zulässig.

## **2 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gemäß § 9 (1) Nr. 10, 20 BauGB i.V.m. § 4 (4) LG NRW**

2.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

2.1.3 Auf dem Flurstück 179 sind im Zusammenhang mit der Fläche für Stellplätze 8 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

## Rechtliche Grundlagen

- **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-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 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.