

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 01-84 „Südholzschule“
(beschleunigte) Aufstellung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan **01-84**

"Südholzschule",

Ortsteil: Detmold Nord

Plangebiet: Zwischen Dresdener Straße, Danziger Straße und Lagescher Straße

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA und WA* sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) Ziffer 1 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO unzulässig:

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA*: Innerhalb des WA* sind Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 8 BauGB ausschließlich für Seniorinnen und Senioren zulässig.

1.1.1.2 Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffer 6 - 8 BauNVO und gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe über NHN gilt je nach Festsetzung im Bebauungsplan als minimale und/oder als maximale Höhe der zulässigen Bebauung. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der Abschluss der Attika.

Die maximale Höhe darf für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die Baulinien sind maßgebend für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss.

Die Baugrenzen liegen zur besseren Lesbarkeit neben den Baulinien.

Für ein 2. Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist die Baugrenze (mit der selben Lage wie die Baulinie) maßgebend.

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

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

Garten- und Gerätehäuser sowie Abstellräume sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm je Baugrundstück zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und den zur Straßenbegrenzung liegenden Baugrenzen.

Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind unzulässig.

1.4.2 Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind zulässig:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Innerhalb der seitlichen Abstandflächen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie dem Fuß- und Radweg.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

1.20.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.
- Wenn die zu fallenden Bäume und zu entfernenden Gehölze vor Durchführung der Maßnahmen auf Nutzung durch Vögel bzw. Fledermäuse untersucht werden und keine aktuelle Nutzung besteht, ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch ein anderer Durchführungszeitraum möglich.
- Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und deren Besatz prüft.
- Verlorengelungene potenzielle Fledermausquartiere sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld zu ersetzen. Die Schaffung von Ersatzquartieren durch Installation von Fledermauskästen muss im gleichen Winterhalbjahr erfolgen. Die Auswahl geeigneter Fledermauskästen sowie die fachgerechte Aufhängung dieser sind von Fledermausexperten durchzuführen.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Plangebietes sind Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete liegen.

1.24.1 Hinweise zum Lärmschutz nach § 9 (5) Ziffer 1 BauGB

Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass die Vorbelastung der heranrückenden Bebauung bekannt ist. Aus diesem Grund wird die Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich gemacht und in der Begründung erläutert.

Auf den als lärmvorbelastet gekennzeichneten Flächen mit den Lärmpegelbereichen II und III werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sollten schallschützende Fenster-, Außenwandkonstruktionen und Rollladenkästen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) verwendet werden. Für die Ausführung raumabschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) werden die in DIN 4109 die für die Lärmpegelbereiche II bzw. III festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfohlen. Die resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w,res werden gemäß der nachstehenden Tabelle empfohlen. Die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sollten sichergestellt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R'w,res der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämm-Maß R'w in dB)
II	56 - 60	Wohnungen \geq 30	1 (> 27)
		Büros \geq 30	
III	61 - 60	Wohnungen \geq 35	2 (> 32)
		Büros \geq 30	

1.25 Flächen zum Anpflanzen 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 25 BauGB

1.25.1 Naturnahe Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). 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 (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm.

Pflanzenliste:

Bäume

Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Mehlsbeere Sorbus aria
 Spitzahorn Acer platanoides
 Hainbuche Carpinus betulus
 Baumhasel Corylus colurna
 Rötorn Crataegus spec.
 Salweide Salix caprea
 Trauben-Kirsche Prunus padus

Sträucher

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

Die festgesetzten anzupflanzenden Hecken sind mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Pflanzenliste:

Hecken

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus* var.)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Die eingetragenen Standorte der geplanten Hecken sind nicht lagenau. Die Standorte sind abhängig von Grundstücksaufteilungen und / oder -zugängen / -fahrten.

Alle festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Hecken sind gleichwertig zu ersetzen.

1.26 Flächen für die Herstellung des Straßenbaukörpers gemäß § 9 (1) Ziffer 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Baugrundstücken entlang der Verkehrsflächen Stützbauwerke erforderlich. Diese Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufs (entlang der Verkehrsflächen) erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gemäß § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform:

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Als Außenwandmaterial sind ausschließlich zulässig:

Putz: Weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %), grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)

Klinker: Bis max. 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne

Holzschalungen: Bis max. 30 % der Fassade

Sichtbeton

Fassadenplatten: Bis max. 30 % der Fassade - Holzdekor, Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von max. 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

Hauptbaukörper in Holzblockbohlenbauweise sind unzulässig.

2.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.

2.4 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Ausnahmen: Zufahrten, festgesetzte Stellplätze und Wege).

2.41 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich:

Im Vorgartenbereich ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage von Abstellmöglichkeiten für Müllbehältnisse und Fahrräder. Standorte für Müllbehältnisse und Fahrräder sind einzuhausen bzw. einzufrieden.

2.5 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagliste unter Pkt. 1.20.1) 2x verpflanzt, 60 - 100 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenanpflanzung ist zulässig.

2.6 Werbeanlagen:

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,30 qm flach auf der Gebäudewand, bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

2.7 Gestaltung der Flächen für Stellplätze:

Für je angefangene 6 Stellplätze in den besonders festgesetzten Flächen ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Nach jedem 6. Stellplatz ist eine Unterbrechung für eine Baumpflanzung vorzusehen. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu verwenden. Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG

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 der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, 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 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o. ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

3.4 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege sollten in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Porenpflaster, Rasen (-gittersteine, Schotterrasen o. ä.) ausgestattet werden.

3.5 Hinweis: Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

3.7 Hinweis: Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Fachgutachten / fachgutachterliche Stellungnahmen:

- Artenschutzbeitrag des Büros Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten, Herford, Mai 2015
- Fachbeitrag Schallschutz des Büros RP Schalltechnik, Osnabrück, April 2015
- Baumuntersuchung des Büros Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2016

Rechtsgrundlagen

- **Gemeindeordnung für das Land 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 (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 zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2016 (BGBl. I S. 1764) 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 24.10.2010 (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 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.