

## **Bebauungsplan 11-02 „Hamburger Straße“, 5. Änderung**

---

**Ortsteil:** Diestelbruch  
**Änderungsgebiet:** nördlich Kehrbüldeweg, westlich Vahlhauser Straße

---

### **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 Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB**

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

**WR** Die folgenden Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

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

##### **1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Im Änderungsgebiet sind Nebenanlagen sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende Nebenanlagen und fern-meldetechnische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind nur bis 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig. In der Ausgleichsfläche A 1 sind alle o. g. Anlagen unzulässig.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind im Bereich zwischen Kehrbüldeweg und der Flucht der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Sie sind ebenfalls in der Ausgleichsfläche A 1 nicht zulässig.

#### **1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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

Das auf den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den offenen Entwässerungsgraben entlang des Kehrbüldeweges bzw. direkt in die Retentionsanlage-Filtermulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

### **1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen**

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwasser-nutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

## **1.20 Flächen/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**

### **1.20.3 Naturnahe Gartengestaltung**

Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 zu bepflanzen (Gehölzarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

Pro 150 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm (Baumarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

### **1.20.4 Extensive Dachbegrünung**

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 35 Grad und allgemein zulässig für Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

## **1.25 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG**

### **1.25.1 Mehrreihige Feldgehölzhecke (Ausgleichsfläche A 1)**

Der festgesetzte ca. 8 m breite Pflanzstreifen im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes ist zur freien Landschaft hin mit einer nahezu lückenlosen und

abgestuften mind. 5-reihigen Hecke zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100 – 150 zu pflanzen (Gehölzarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

In die Hecke sind standortgerechte Laubbäume zu integrieren. Die als Überhälter fungierenden Laubbäume sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Sie sind gem. den zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen (Baumarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

Zur Sicherung der Baugrundstücke vor wild abfließendem Wasser aus den hangaufwärts angrenzenden Ackerflächen ist im nördlichen Randbereich des Pflanzstreifens ein ca. 0,50 m hoher Wall mit einer vorgelagerten schmalen Mulde/Rinne anzulegen. Die Mulde/Rinne ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 „Landschaftsrassen, Feuchtlagen“. Der Wall ist mit den Heckenpflanzen zu begrünen.

### **1.25.2 Extensivwiese (Ausgleichsfläche A 2)**

Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Es ist eine Initialeinsaat mit der RSM 9 „Landschaftsrassen C“ vorzunehmen. Die Fläche ist zwecks Ausmagerung 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

In die Wiesenfläche ist gem. den zeichnerischen Festsetzungen eine ausreichend dimensionierte Retentionsanlage-Filtermulde zu integrieren. Die Filtermulde ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 „Landschaftsrassen, Feuchtlagen“.

### **1.25.3 Pflanzbindungen**

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

## **2 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW**

### **2.1 Dächer**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Bei Durchführung einer flächendeckenden Dachbegrünung sind auch Dachneigungen < 35 Grad für die Hauptgebäude ausnahmsweise zulässig. Für Carports und Garagen sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung allgemein zulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sowie Anlagen zur Solarenergienutzung sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttraufhöhe je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

#### **2.1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote und dunkle Farben zulässig. Ausnahmsweise ist auch Dachbegrünung zulässig. Bei geneigten Dächern von Carports und Garagen ist die Dacheindeckung mit gleichem Material und Farbe wie beim Hauptgebäude auszuführen.

### **2.2 Fassadengestaltung**

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder Carports sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind (entsprechend dem

Gebietscharakter) Vormauerziegel, heller Putz sowie Holz- und Schieferverkleidungen in den Giebeldreiecken. Ausnahmsweise ist für die Fassaden auch vollflächig eine Holzverschalung zulässig (Holzhaus). Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig.

### **2.3 Grenzanbauten von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

### **2.4 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen**

#### **2.4.2 Einfriedungen**

Entlang des Kehrbüldeweges und zur Vahlhauser Straße sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 (s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur Planbegründung) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Im Bereich der Ausgleichsfläche A 1 sind zur freien Landschaft hin keine Einfriedungen zulässig.

## **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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippische Landesmuseums, 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 NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **3.3 Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

### **3.4 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 Änderungsgebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

#### 4 **Verwirklichung der Ausgleichsfläche A 1 (mehrrеihige Feldgehölzhecke)**

Für die auf Privatgrundstücken festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 (mehrrеihige Feldgehölzhecke) wird grundstückswеise eine Baulast ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

Über die Herstellung sowie Anwuchs- und Entwicklungspflege dieser Hecke wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Detmold und den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Die Hecke muss vor Baubeginn des ersten Hauses komplett angelegt sein.

#### 5 **Rechtsgrundlagen**

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254).

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

**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), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254).

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245).