

Textliche Festsetzungen

Bauweise, Baugrenze und Baulinien

Baulinien Vordächer und vorspringende Eingangsstufen sind bis 1,5 m Tiefe und 2,5 m Breite zulässig.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Doppelhäuser, Reihenhäuser Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich in material, Formaten, Profil- und Detailgestaltungen und Farbe zugestalten. Sie müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung erhalten.

Dächer der Hauptgebäude

Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine, aluminium- oder zinkfarbenes Blechdach, Gründach

Dachaufbauten Bei II- geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten unzulässig

Bei I- geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten nur zulässig in einer Länge von max. ein Drittel der Gesamtrauflänge/ Traufseite. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Drempel

SD	PD
Drempel bei II- geschossiger Bauweise nicht zulässig	Drempel bei I- geschossiger Bauweise nicht zulässig

bei I- geschossiger Bauweise ist eine Kniestockhöhe von max. 1 m zulässig. Die Kniestockhöhe wird von der Oberkante der Rohrdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette gemessen.

Dächer der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätzen

Dachform Satteldach, Pultdach oder Flachdach

Dachneigung Sofern die Garage ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit der gleichen Neigung, wie das Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Dachdeckung Geneigte Dächer sind entsprechend dem Hauptgebäude einzudecken oder als Gründach auszuführen oder als Flachdach zumindest dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze und Garagen	Durch Pergolen sind überdachte Stellplätze und Garagen mit einem zu begrünenden Flachdach gestalterisch mit dem Hauptbaukörper zu verbinden.
Grenzanbau	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
Gemeinschaftsanlagen	Für die Hausgruppenanlagen werden Gemeinschaftsflächen festgesetzt. Diese sind von allen Anliegern anteilig mitzuerwerben, gemeinschaftlich zu gestalten und zu unterhalten.
Ausnahmen	<p>Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätze und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bauwuch (seitlicher Grenzabstand zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze) zulässig, soweit nicht für diese gesonderten Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Im südwestlichen Plangebiet sind für die Anordnung der (überdachten) Stellplätze der Hausgruppenanlage mit Anlieger-Gemeinschaftsfläche, z. Bsp. für die Einrichtung einer Gemeinschaftsanlage, Ausnahmen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind unter Würdigung nachbarlicher Belange folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:</p> <p>Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 cbm Bruttorauminhalt. Diese sind den Hauptgebäuden anzupassen.</p> <p>Zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk), soweit für diese im Plangebiet keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>

Regenwasserbewirtschaftung

Beseitigung des Niederschlagswassers der Privatgrundstücke	Alle Privatflächen im Plangebiet werden als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der wasserrechtlichen Möglichkeiten bleibt die Wahl der Versickerungsform den Privateigentümern offen.
Notüberläufe	<p>Notüberläufe sind für jedes Grundstück vorzusehen.</p> <p>Auf das hydrologische Gutachten wird verwiesen.</p>
Fläche für eine Gemeinschaftsanlage	Für die Anlage einer Retentionsfläche wird eine Gemeinschaftsfläche gemäß § 9 (1) 22 BauGB neben den Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) BauGB herangezogen werden.

Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

Zur Sicherung der erforderlichen Notüberläufe und der hieraus notwendigen Zuleitungen über andere private Grundstücke, werden Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt.

Straßenbegleitende Muldenflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche

Zur Sicherheit der erforderlichen Notüberläufe der Privatgrundstücke und der Beseitigung des Niederschlagswasser der Straßen wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 21 BauGB neben der Festsetzung des Gesamtstraßenprofils für die darin enthaltene Muldenfläche festgesetzt.

Versickerung von Oberflächenwasser

Stellplätze, private Verkehrsflächen, Gemeinschaftsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Porenpflaster oder Splittfugenpflaster, zu erstellen.

Die Rad- und Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

Anlage einer ca. 180 m langen, ca. 1,50 m breiten und 0,30 m tiefen linienförmigen Versickerungsmulde entlang des öffentlichen Verkehrsweges. Die Versickerungsmulde ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 „Landschaftsrassen, Feuchtlagen“ die wechselfeuchte Standorte lieben und eine aktive Durchwurzelung aufweisen. Die Mulde ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Grünordnung

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

Bepflanzung der Privatgärten

Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60-100 zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 1) erfolgen.

Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60-100 zu bepflanzen oder mit einer Wiese (bis 3- malige Mahd/Jahr) einzusäen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 1) erfolgen. Als Rasensaatgutmischung wird die RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen – Standart mit Kräutern“ empfohlen.

Pro 100 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend

der Pflanzliste (Anhang, Liste 1) zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Grundstückseinfriedungen

entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Soll im Vorgartenbereich eine Einfriedung erfolgen, so ist hier eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60-100 entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 1) anzulegen. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenbepflanzung ist zulässig.

Sonderregelung Privatgarten

Auf dem Grundstück in der südöstlichen Verlängerung zur Ausgleichsfläche A wird zur Sicherung der Straßenallee eine Baumreihe verbindlich festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen des B-Planes). Es sind 3 Stieleichen (*Quercus robur*) der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Pflanzstreifen zur freien Landschaft

Der festgesetzte Pflanzstreifen im hinteren Bereich der Hausgärten ist zur freien Landschaft hin mit einer nahezu lückenlosen mind. 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Unterberücksichtigung der Kriminalprävention sind standortgerechte, dornige Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 2) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzenabstand von 1x1 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100-150 zu pflanzen. Die Pflanzung von dornigen Sträuchern größerer Qualität soll frühzeitig das unerwünschte Eindringen von außen in das Wohngebiet erschweren.

In die Hecke sind 15 standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, List 2) zu integrieren. Als die Überhälter fungierenden Laubgehölze sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zupflanzen und sind so anzuordnen, daß sich jeweils 2 Bäume neben dem Rad- und Fußwegen befinden, sowie eine Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung vermieden wird.

Die restlichen Flächen des Pflanzenstreifens sind mit standortgerechten mittelgroßen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 2) locker zu bepflanzen. Die Gehölze sind in einem Pflanzenabstand von 2,50 x 2,50 m mit der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60-100 zu pflanzen. Die freie Fläche zwischen den Gehölzen ist mit Rindenmulch zu mulchen. Die lockere Bepflanzung mit den gemulchten Zwischenräumen soll unerwünschten Eindringlingen möglichst wenig Deckungsmöglichkeiten bieten.

Straßenbegleitgrün	Die ca. 90 m ² große Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (Anhang, Liste 1) zu bepflanzen oder mit Wiesengräsern oder –kräutern einzusäen.
Empfehlungen für Dach- und Fassadenbegrünung	Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird im B-Plan nicht zwingend festgesetzt und somit nicht in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Dort wo die Begrünung dennoch angelegt wird, sind folgende Punkte zu beachten: Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit geeigneten Stauden und Gräsern zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Gebäudefassaden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzenbeete sind mit einer Größe von mindestens 1m ² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzenliste (Anhang, Liste 3) erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgleichsfläche A	Als Begrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung ist entlang der östlichen Grenze eine mind. 3-reihige Hecke aus Standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste (Anhang, Liste 1) zu pflanzen. Die Gehölze sind in einem Reihen/Pflanzenbestand von 1 x 1 m mit der Qualität: Str., 2 x verpflanzt, 60-100 zu pflanzen. Entlang der Westseite ist in einem Abstand von 10 m eine Baumreihe bestehend aus 4 Stieleichen (Quercus robur) mit der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die restliche Fläche ist in eine extensiv gepflegte Wiesenfläche umzuwandeln. Die vorhandene Rasenfläche ist zwecks Ausmagerung 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.
Ausgleichsfläche B	Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in extensives Grünland. 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.
Ausgleichsfläche C	Die ca. 2.109 m ² große Ausgleichsfläche in Oberschönhagen hat sich bereits durch natürliche Sukzession von einer Ackerfläche in eine Brachfläche weiter entwickelt. Aus ökologischen Gesichtspunkten wäre es sinnvoll die Fläche der natürlichen Sukzession weiter zu überlassen. Wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine Aufforstung der Flächen mit standortheimischen Laubgehölzen angestrebt, wird dieser zugestimmt.

TEXTLICHE HINWEISE zu

FEUERSTELLEN

Hinweis auf das Erfordernis der forstbehördlichen Feuerstellengenehmigung nach § 46 LFoG:

“§ 46 Genehmigungspflichtige Anlagen
Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.”

BODENFUNDE

Hinweis auf Kultur- oder erdgeschichtlich Bodenbefunde oder Befunde:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenbefunde 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, 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

DEUTSCHE TELEKOM

Hinweis der Deutschen Telekom:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 72 (Bezirksbüro Zugangnetz) Detmold, Wittekindstr. 1, in 32758 Detmold, Tel. 05231/73-66 20, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Baumschutzsatzung

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

Verwertung des Bodenaushubes

Gemäß der “Dritten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Siedlungsabfall)” soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verwertet werden, soweit dies technisch möglich ist. Zur Erleichterung der Verwendung kann eine Aufbereitung des Bodenaushubs durch Trennung in verschiedene Fraktionen (z. B. Feinfraktion, Sand, Kies) erforderlich sein.

Kriminalprävention

Zur Vorbeugung von Wohnungseinbrüchen empfiehlt die Kreispolizeibehörde Detmold den Einbau von

einbruchhemmenden Fenstern gem. DIN V 18054 (EF 0) und Haustüren gem. DIN V18103 (ET 1). Des weiteren sollten Kellerschächte mit Ketten, die im Mauerwerk fest verankert sind, gesichert werden. Bereits während der Entwurfsplanung können Interessierte eine kostenlose Bauberatung zum Einbruchschutz durch die Kreispolizeibehörde Detmold, Kommissariat Vorbeugung, Tel. 05231-609-1374, erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz 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 NW S. 256) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588).

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 NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) zuletzt geändert durch Art. 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2002 (BGBl. I S. 3245).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S.1914)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).