

## **Bebauungsplan Nr. 12-04 „Echternkampstraße“, 7. (vereinfachte) Änderung**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen**

###### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 1 (6) - (10) BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, das sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

nicht Bestandteil des B-Planes werden.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden. Wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten dürfen darüberhinaus angelegt werden.

##### **1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Änderungsgebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **1.3 Naturnahe Gartengestaltung**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 30 % der Fläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je 20 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechtes, einheimisches Gehölz (geforderte Qualität: Heister, mindestens 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze können beliebig, unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange, auf dem Grundstück gepflanzt werden.

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.

##### **1.4 Versickerung von Oberflächenwasser**

Sofern durch Art und Maß der Nutzung stärkere Verunreinigungen durch z. B. abfließende Treib- und Schmierstoffe nicht zu erwarten sind, sollen die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Dränfugenpflaster befestigt werden.

Hierbei ist ein möglichst günstiger Abflußbeiwert gem. ATV 135 zu erzielen. Andernfalls müssen diese Flächen so befestigt sein, daß diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider) - (siehe auch Hinweise).

## **2 Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

### **2.2 Außenwände**

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen.

Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe wie z. B. keramische Fliesen, Metallverkleidungen und Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 § 51 a WG NW**

Für zukünftige Bauvorhaben ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzunehmen. Die detaillierten Maßnahmen müssen in den Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

### **3.2 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 Lippischen Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05234/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

### **3.3 Versorgungsleitungen**

Die durch das Plangebiet verlaufene 30-KV-Freileitung des Energieversorgungsunternehmens ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bei einer Bebauung und während der Bauzeit müssen Mindestabstände zu dieser, unter Spannung stehenden Leitung eingehalten werden (Schutzbereich 6 m zur Leitungsachse). Hierbei sind die jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen, insbesondere die VDE-Bestimmung 0105, die UVV-VBG 4 „Elektrische Anlagen“ und die UVV-VBG 37 „Bauarbeiten“ beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen zu beachten. Geplante Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen sind gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 vorzunehmen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.