

Textliche Festsetzungen

Nutzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) BauNVO nicht zulässig.
3. Das an der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzte Sondergebiet dient der Erweiterung des bestehenden Einzelhandels für die Nahversorgung.
4. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Ausführung oder als breitfugige Pflasterung auszuführen .
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht Erschließungszwecken dienen, naturnah zu gestalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen, Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

Der im Plan gekennzeichnete Bereich ist besonders zu schützen, insbesondere das auf den Flurstücken Nr. 69, 82, 411 teilweise, 542 und 613 teilw. gelegene Biotop.

Die Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope in besiedelten Bereichen sind Teilaufgaben des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 (5) BauGB. Um diese Lebensgrundlagen zu sichern wird der oben beschriebene Untersuchungsraum gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Um die Vielfalt und Eigenart auf Dauer zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die gesamte Grünlandbrache mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Lediglich der westliche Teil der Brache (EE) ist bei zu starkem Gehölzaufkommen im Winterhalbjahr (ab Oktober) zu mähen.
- Um den ökologischen Wert der Brachfläche (EE) zu erhalten, ist eine stärkere Begehung der Fläche zu vermeiden. Der Schutz ist durch Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke im Süden zur Parkanlage und im Norden zur Bebauung herzustellen. Pflanz-/Reihenabstand: 1 m x 1 m, Pflanzenqualität: 2 x v., o. B., 60 - 100.

Folgende standortheimischen Arten stehen zur Auswahl:

Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weidenarten	Salix spec.

7. Gewässer (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die im B-Plan dargestellten namenlosen Gewässer Nr. 82 und Nr. 311 sind in den Bereichen, wo noch ein offener, natürlicher Verlauf existiert, in Lage und Zustand zu erhalten. Der Abstand von der Böschungsoberkante zu baulichen Anlagen muss mindestens 5 m betragen, sofern zeichnerisch im Plan durch Baugrenzen nichts anderes festgesetzt ist.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Baumallee entlang der Wiese im Bereich des Flurstück 613 ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutz-Gesetzes (BImSchG)

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 10.07.2002 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBL NRW S. 916), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

10. Die zum öffentlichen Raum orientierten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Lager und Abstellflächen sind unzulässig.
11. Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind in der für Hiddesen typischen Heckenbepflanzung vorzunehmen. Es sind nur heimische Laubgehölze als Heckenpflanzen zugelassen. Ausnahmsweise sind Holzzäune (in senkrecht und schmaler Verlattung) oder Natursteinmauern (Kalk- oder Sandstein) zulässig. Die Höhe von Hecken und Mauern zum öffentlichen Raum beträgt max. 1,0 m.
12. Die Hauptfirstrichtung ist im B-Plan verbindlich gekennzeichnet. Die Dachausbildung ist als Satteldach vorzunehmen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind nur in Absprache mit dem Fachbereich Stadtentwicklung möglich, sofern eine gestalterisch einvernehmliche Lösung gefunden worden ist.
13. Zulässiges Material der Dachhaut: roter bzw. brauner Dachziegel. Glasierte und grellfarbene Dachziegel sind ausgeschlossen.

14. Die Dachneigung wird auf 35° - 45° festgelegt. Eine Abweichung von der Dachneigung ist bei bestehenden Gebäuden aus gestalterischen Gründen ausnahmsweise zulässig. Für Carports und Garagen sind auch Flachdächer allgemein zulässig.
15. Die Drenpelhöhe beträgt max. 1,0 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette. Der Dachüberstand wird auf max. 30 cm festgelegt, gemessen waagrecht zur Außenwand.
16. Die Neubauten sind als Putzbauten (entsprechend dem Gebietscharakter) auszuführen. Die Fassade ist in hellen Farbtönen auszuführen. Kontrastreiche oder grelle Farbgestaltung ist unzulässig.
17. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche und grelle Lichtreklame ist unzulässig. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,8 qm nicht überschreiten, oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist sie unzulässig.

Hinweise

1. Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold verbindlich.
2. 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, 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. Mit Rücksicht auf das benachbarte und vor öffentlicher Nutzung zu schützende Biotop ist für den Kinderspielplatz im Teilbereich des Flurstücks 542 eine Ausstattung und Gestaltung zu bevorzugen, die diesen Bereich als alternative Erlebnisfläche ausweist.
4. Die über Flur 8, Flurstück Nr. 292, 291, 146, 147 und 148 führende Quellwasserleitung für das Freibad Hiddesen ist in seiner Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen.
5. Verstöße gegen die gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bau O NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 Bau O NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

6. Niederschlagswasserverwertung

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

6.a Gewässerfreilegung

Die verrohrten Abschnitte der im B-Plan dargestellten namenlosen Gewässer Nr. 82 und Nr. 311 sollen in ihrem ursprünglichen Verlauf freigelegt werden, sofern örtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten nicht entgegenstehen.

Ggf. ist eine ökologisch und geländetopographisch sinnvolle Ersatztrasse zu wählen. Die Gewässerfreilegung erfolgt nach den Maßgaben des Landeswassergesetzes.

7. Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

8. Bodenbelastung

Im Grundstücksbereich von Flur 8 Flurstück 615 (Hindenburgstraße 24) liegen Hinweise vor, dass durch einen holzverarbeitenden Betrieb mögliche Verunreinigungen in den Untergrund gelangt sein könnten (Betriebstankstelle, Tränke zur Holzimprägnierung). Die vom Planungsbüro Wiltshut vorgenommene Bodenuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl der Garagen-/Tankstellenbereich als auch im Stellbereich der Holztränke das Bodenmaterial unauffällig ist (s. Ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Hindenburgstraße 24, Detmold-Hiddesen, S. 4). Es wurden keine Verunreinigungen an den Beprobungspunkten festgestellt.

9. Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB

Auf der mit ① gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

Außenwände: - $R'_w > 57$ dB für alle Wände.

Rolladenkästen: - $R'_w > 40$ dB für alle Rolladenkästen.

Fenster: - $R'_w > 32$ dB = Fensterschallschutzklasse 2

Dächer: - $R'_w = 45$ dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

Die mit (A) bezeichnete Baufläche im Bereich des Flurstücks 615 kann erst dann bebaut werden, wenn der hier bestehende Gewerbebetrieb seine Produktion eingestellt hat und damit die Schallimmissionsbeeinträchtigungen durch diesen Betrieb entfallen sind.