

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO

- a) Die Firsthöhe der Gebäude (FH) darf die Höhe von maximal 9,50 m, gemessen an der Oberkante des gewachsenen Bodens, nicht überschreiten.
- b) Die Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von maximal 4,00 m, gemessen an der Oberkante des gewachsenen Bodens, nicht überschreiten.
- c) Bei Doppelhausgrundstücken darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 30 % überschritten werden. Bei Einzelhausgrundstücken ist diese Überschreitung nicht zulässig.

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

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nicht im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer erschließungsstraßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze auf Grundstücken mit südlich angrenzender Erschließungsstraße im Vorgartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 1.5.1 sind einzuhalten.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 i. V. m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muss die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.4.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.Ä.) herzustellen.

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

1.5.1 Naturnahe Gartengestaltung

- a) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 50 % der Vorgartenfläche (Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie) ist mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen:

Pflanzliste:

Carpinus betulus

Hainbuche

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Wasserschneeball

- b) Pro 100 qm Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna "Stricta"</i>	Eingrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"</i>	Zweigrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Malus domestica</i>	Apfelmultisorte
<i>Pyrus domestica</i>	Birnenmultisorte
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

1.5.2 Pflanzbindungen

- a) Die Erstellung der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18919).
- b) Die entsprechend den o.g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Stellung baulicher Anlagen

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2.2 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 42° zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung kann bei einer Dachbegrünung zugelassen werden.

2.3 Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und 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.

2.5 Außenwände

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putzbau auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück sind mit Rasenkantensteinen oder in Form von Laubholzhecken auszuführen. Zusätzlich sind an allen Grundstücksgrenzen auch Einfriedigungen aus Holz bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ausgenommen Holzflecht- und Holzdichtzäune. Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern - sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

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 Lippischen Landesmuseums, 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 gem. § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

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

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist verstärkt auf Abfall oder schädliche Bodenveränderungen zu achten. Werden Verunreinigungen festgestellt, ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe, FG 4.5, zu benachrichtigen.