

## **Bebauungsplan 18-15 "Hülsenwald", 3. Änderung**

---

**Ortsteil: Hiddesen**

Plangebiet: Zwischen Heidentalstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Hülsenweg, Hülsenwald und Heidenbach

---

### **Textliche Festsetzungen für den Bereich der 3. Änderung**

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 Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

**WR Reines Wohngebiet**

Zulässig sind:  
Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:  
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

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

**WA Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Gesundheit- und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

Die folgende Ausnahme ist nicht zulässig:  
Tankstellen.

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

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist nicht zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist bezogen auf die jeweilige Traufe im Mittel die jeweilige Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig soweit sie der Höhenanpassung an die Nachbargrundstücke dienen. Hierfür erforderliche Böschungen dürfen maximal im Verhältnis 1:1,5 (Höhe : Breite) hergestellt werden.

### **1.1.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Richtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen anzuordnen.

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

### **1.4.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen sind nicht im Bereich zwischen privater (GFL) / öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und der seitlichen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen privater (GFL) / öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und der seitlichen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze.

Für den Feuerwehreinsatz erforderliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Aufstell- und Bewegungsflächen etc.) sind generell zulässig.

Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

### **1.4.2 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in der Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude anzuordnen.

Ausnahmsweise sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig, wenn die natürliche Ausformung der Geländeoberfläche des Grundstückes die o. g. Anordnung ausschließt. Der Abstand der Stellplät-

ze, überdachten Stellplätze und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen.

## **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 oder teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Heidenbach ortsnah einzuleiten.

#### **Hinweis:**

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.

## **1.16 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses**

### **1.16.1 Wasserflächen**

Die Flächen entlang des Heidenbaches sind von jeglicher Bebauung, Nebenanlage, Einfriedigung und Versiegelung in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Böschung, freizuhalten. Die Flächen dürfen lediglich für gärtnerische Zwecke genutzt werden.

### **1.21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

## **1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)**

### **1.24.1 Lärmschutz**

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.

## 1.24.2 Hinweis zum Lärmschutz

Auf der 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.

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

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

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

## 2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

### 2.1 Dächer

#### 2.1.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Die Dachneigung bei geneigten Dächern muss zwischen  $15^\circ$  und  $30^\circ$  betragen.

Als Ausnahme von den Dachformen gleichschenkliges Satteldach und Walmdach ist die Sonderdachform gleichschenkliges gegeneinander versetztes Pultdach zulässig.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen. Wenn nicht konkret festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang auszurichten.

Für Erweiterungsbauten im Bestand ist die Dachform und Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers bindend und gibt die zulässige Dachneigung vor.

Die Ausbildung von Flachdächern bei Garagen und überdachten Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Die an das Denkmal „Heidentalstraße Nr. 50“ angrenzenden benachbarten Gebäude sind mit ziegelroten Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Ausnahmsweise zulässige Sonderdachformen sind hier unzulässig.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachdeckung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von  $1/3$  der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf  $1,50$  m nicht unterschreiten.

Dachüberstände sind an den Giebelseiten der Gebäude bis zu maximal  $0,50$  m zulässig.

Für zusammenhängende Gebäudezeilen/Doppelhäuser ist die Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich zu wählen.

## **2.2 Fassadengestaltung**

### **2.2.1 Außenwände**

Für die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen und für zusammenhängende Gebäudezeilen/Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Bei den an das Denkmal „Heidentalstraße Nr. 50“ angrenzenden benachbarten Gebäudefassaden dürfen nur Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Glas und untergeordnet Holz verwendet werden. Der Hellbezugswert der Fassadenfarbe muss zwischen 50 bis 70 liegen.

Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

### **2.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenz-anbau profil- und höhengleich auszuführen. Höhensprünge der einzelnen Anlagen sind bei vorhandenen Geländesprüngen zulässig.

## **2.3 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen**

### **2.3.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich**

Vorgärten und an private (GFL) / öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen genutzt werden.

### **2.3.2 Einfriedigungen**

Auf Flächen zwischen der privaten (GFL) / öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer seitlichen Verlängerung (Vorgartenfläche) sind straßenbegleitend Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind hölzerne Spriegelzäune oder kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

### **2.3.3 Werbeanlagen**

In dem WR-Gebiet ist an jeder Stätte der Leistung ein Werbe-/Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> flach auf der Gebäudewand bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Im WA-Gebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt maximal 1,5 m<sup>2</sup> und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Kragplatten und Vordächern, freistehende Reklametafeln nur für Eigenwerbung (in den 1,5 m<sup>2</sup> enthalten). Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup>

flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster angebracht werden.

Auf geneigten Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Im Abstand von mind. 50 m von vorhandenen oder möglicherweise anzuordnenden Verkehrs-Signalanlagen an Straßenknotenpunkten dürfen keine Licht-Werbeanlagen mit den Signalfarben (rot, grün) und keine Wechsel (Blinker/) Lichtanlagen verwendet werden.

Unzulässig sind im Plangebiet Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

#### **3.2 Baumschutzsatzung**

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

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

#### **3.4 Erforderliche Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten**

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsschutz kommunaler Straßenbau“ hingewiesen.

#### **3.5 Flächen für die Feuerwehr**

Die in § 5 BauO NRW gestellten Anforderungen für Zufahrten, Durchfahrten und Aufstellflächen von Feuerwehrfahrzeugen sind zu beachten.

#### **3.6 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 Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/ 99 25-0, Fax: 0 52 31/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

## Rechtsgrundlagen

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der derzeit gültigen Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

**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), in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.

**Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

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

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -)** vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716), in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung.