

– **Bebauungsplan Nr. 18-22 „Südliche Theodor-Heuss-Straße/ehemalige Möbelfabrik“**

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Numerierung ist nicht fortlaufend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind :

- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

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

1.2.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig.
Die der Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen für den jeweiligen Bedarf der Nutzung zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 6 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

1.4 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m.§ 1a BauGB und § 135 a-c BauGB

1.4.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Die PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen. Es wird ein Abfluß von 0,25-0,6 festgesetzt.

1.4.2 Naturnahe Gartengestaltung

die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten.

Mindestens 40 % der Gartenfläche (= nicht versiegelbare Fläche) ist mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60-100 zu bepflanzen. Folgende Arten stehen z.B. zur Auswahl :

Faulbaum	Rhamnus Frangula
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Johannisbeere	Rebis alpinum
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea

Pro 100 m² 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.

Zur Auswahl stehen z.B. nachfolgend aufgelistete Arten :

Eberesche	Sorbus aucuaria
Mehlbeere	Sorbus aria
Feld-Ahorn	Acer campesrte
Sand-Birke	Betula pendula
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Festigiata'
Zitterpappel	Populus tremula

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

1.6.1 Fassadenbegrünung

Mindestens 10 % der Fassadenfläche sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen.

Folgende Pflanzen stehen z.B. zur Auswahl

Schattige Standorte	Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla) Geißblatt (Lonicera caprifolium; L.Henryi) Efeu (Hedera helix) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Halbschattige-sonnige Standorte	Schling-Knöterich (Fallopia avbertii) Akebie (Akebia quinata) Heckrotts Geißblatt (Lonicera heckrottii)
Sonnige Standorte	s. Arten „halbschattige Standorte“ zudem Blauregen (Wisteria sinensis) Trompetenblume (Campsis radicans)

1.6.2 Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit geeigneten Stauden und Gräsern zu errichten und zu erhalten.

1.6.3 Pflanzbindungen

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 Fertigstellung auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 86 BauO NW

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/2 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

2.2 Außenwände

Für die Hauptfassaden der Gebäude 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.

2.3. Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.3.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

3. Hinweise

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 Bodenverunreinigung / Altlasten

Obwohl sich keine Hinweise auf eine Verunreinigung an den untersuchten Stellen des ehemaligen Betriebsgeländes ergaben, ist unabhängig davon bei den weiteren Erschließungs- und Bauarbeiten darauf zu achten, daß umsichtig vorgegangen wird, mit Blick auf mögliche Altlasten. Bei Auffälligkeiten sollte auf jeden Fall ein Gutachter, gegebenenfalls die Aufsichtsbehörde beim Kreis Lippe informiert werden.

3.3 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3a 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 Zur Verhinderung von Wohnungseinbrüchen empfiehlt die Kreispolizeibehörde Detmold den Einbau von einbruchhemmenden Fenstern - z.B. DIN 18054(EF 0) - und Haustüren - z.B. DIN V 18103 (ET 1). Desweiteren sollten Kellerschächte einbruchhemmend gestaltet werden. Bereits während der Entwurfsplanung können Interessierte zum Einbruchschutz eine kostenlose Bauberatung durch die Kreispolizeibehörde Detmold, Kommissariat Vorbeugung, Tel.: 05321 - 609-1373, erhalten.

- 3.5 Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Detmold - Pivitsheide - Heidenoldendorf in der Zone III B.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

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

4. Rechtliche Grundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S: 666), zuletzt durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S:124)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998(BGBl.I S.2481)

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

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)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG-) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996