

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 18-33 „Hünenweg“
Aufstellung

FÜR DIE FESTLEGUNGEN DER BEGRENZUNGEN NEU FESTGESETZTER SOWIE BEI VERÄNDERUNG IN BEZUG AUF LINIENFÜHRUNG UND/ODER KRONENBREITE VORHANDENER VERKEHRSFLÄCHEN GELTEN ÜBER DIE HIER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN HINAUS DIE AUFGRUND DIESES BEBAUUNGSPLANES ZU ERSTELLENDE STRASSENENTWURFSPLÄNE.

BEI BAUMASSNAHMEN IST DIE DURCHFÜHRBARKEIT DER FESTLEGUNG -
GGF. ÖRTLICH - ZU ÜBERPRÜFEN.
REGRESSANSPRÜCHE AN DIE STADT DETMOLD SIND AUSGESCHLOSSEN!

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan **18-33 "Hünenweg"**,

Ortsteil: Hiddesen

Plangebiet: Westlich und nördlich des Hünenweges sowie
südlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der
Dreimannstraße

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteiles.
Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 (5) BauNVO können die folgenden Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Sie gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster.

Als Firsthöhe wird beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Die Trauflänge wird von Außenkante Gebäudeabschlusswand bis Außenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand gemessen.

Die Länge (Summe) der untergeordneten Bauteile, die von der max. Traufhöhe abweichen, darf insgesamt nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein.

Aufschüttungen / Abgrabungen sind nur bis max. 0,80 m Höhe / Tiefe zulässig. An- und Abböschungen zum Zweck eines niveaugleichen Anschlusses der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsflächen sind zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Garten- und Gerätehäuser sowie Abstellräume sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm je Baugrundstück zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche.

Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen gemäß § 9 (1) Ziffer 19 BauGB sind unzulässig.

1.4.2 Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche unzulässig.

1.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen und für Doppelhäuser auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

1.14 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Auf den Baugrundstücken ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung mit einer auf die natürliche Abflussmenge (10 l / s x ha) gedrosselten Abgabe an die Regenwasserkanalisation herzustellen.

1.15 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche dient der Verlegung und Offenlegung des zurzeit westlich des Plangebietes verrohrt verlaufenden namenlosen Gewässers Nr. 099. Der neue Gewässerlauf ist als offener Graben mit einer begleitenden Pflanzung standortgerechter Sträucher aus der in Pkt. 1.20.1 aufgeführten Vorschlagsliste anzulegen.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

1.20.1 Naturnahe Gartengestaltung

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 125 - 150 cm.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanooides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Alle gemäß dieser Festsetzung gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

1.20.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 18.307 Biotopwertpunkten wird über den städtischen Ausgleichsflächenpool im Ortsteil Oberschönhagen (Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 229) ausgeglichen. Für die Kompensation der 18.307 Biotopwertpunkte werden den zulässigen Eingriffen gemäß § 9 (1a) BauGB bereits umgesetzte Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes auf einer 4.577 m² großen Teilfläche der vorgenannten Ausgleichsfläche zugeordnet.

1.21 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Die festgesetzten Flächen sind, sofern die Grundstücksparzellierungen dies erfordern, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zur verkehrlichen und technischen Grundstückerschließung zu belasten.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung:

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt im WA1 38° - 53° und im WA2 38° - 48°. Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Hausein- gangüberdachungen) zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern ist bei überdachten Stellplätzen und Garagen allgemein zulässig.

Als Dacheindeckung für die Satteldächer sind ausschließlich unglasierte Dachsteine / -ziegel zulässig.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite (Zur Definition der Trauflänge siehe Pkt. 1.1.2.1) zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Fassadenmaterial

Als Außenwandmaterial ist ausschließlich zulässig:

Putz:	Weiß (Hellbezugswert HBW 65 - 95 %), grau (HBW 4 - 70 %), beige (HBW 40 - 75 %)
Klinker:	Bis maximal 30 % der Fassade - Grautöne, Beigetöne
Holzschalungen:	Bis maximal 30 % der Fassade
Sichtbeton Fassadenplatten:	Bis maximal 30 % der Fassade - Holzdekor, Grautöne (HBW 2 - 80 %), Beigetöne (HBW 30 - 60 %).

Für gestalterische Akzente ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Fassade die Verwendung von Volltonfarben (z.B. Rot, Blau oder Grün) oder Varianten der Farben (z.B. Brombeere, Aubergine oder Petrol) zulässig.

Hauptbaukörper in Holzblockbohlenbauweise sind unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:

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

2.5 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Vorschlagsliste unter Pkt. 1.20.1) sowie als bepflanzte, berankte oder grundstücksseitig in die Hecke integriert errichtete Stabgitterzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt 1,00 m.

2.6 Werbeanlagen:

An jeder Stätte der Leistung sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² flach auf der Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Baumaßnahmen zur Offenlegung des Fließgewässers bzw. an dem bereits freiliegenden Fließgewässerabschnitt sollten nach Möglichkeit außerhalb der aquatischen Lebensphase von Amphibien, also im Zeitraum zwischen September und Februar stattfinden. Ist dies nicht möglich, wird das Aufstellen eines Amphibienzaunes spätestens Ende Januar vor Beginn der Baumaßnahmen an dem Fließgewässer empfohlen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Rodung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.2 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG

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 der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

3.5 Hinweis: Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

3.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

3.7 Hinweis: Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

3.8 Hinweis: Objektbezogene Baugrunduntersuchung

Der Boden im Plangebiet weist in Tiefen ab etwa 100 m ein potenzielles Vorkommen von Sulfatkarst auf, wodurch die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten des Baugrundes beeinträchtigt werden können. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.