

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“  
2. (beschleunigte) Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB</b>	<b>3</b>
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.4	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	4
1.4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
1.4.2	Stellplätze gem. § 12 BauNVO	4
<b>2</b>	<b>Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise</b>	<b>5</b>
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	5
3.2	Ordnungswidrigkeiten	5
3.4	Kampfmittelbelastungen	5
3.5	Verwertung des Bodenaushubs	5
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 2. (beschleunigte) Änderung**

---

**Ortsteil:** Heidenoldendorf  
**Änderungsgebiet:** Zwischen Landertweg und Heidenbach, nordwestlich der Gaststätte Obernkrug (Am Heidenbach 8)

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

Hinweis:

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

II. Im gesamten Änderungsbereich findet die BauNVO 2017 Berücksichtigung. Dadurch ändern sich Einzelheiten bezüglich der Art der baulichen Nutzung (siehe Punkt 1.1.1)

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

##### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Die in den Baugebieten festgesetzten Firsthöhen gelten als Höchstmaße für die zulässige Bebauung. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die in das Baufeld eingetragene NHN-Höhe.

Als Firsthöhe wird bei einem Satteldach der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies erfordern.

Die erweiterte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO (Hauptanlage plus Nebenanlagen) darf die festgesetzte GRZ mal 1,5 betragen darf (hier: 0,4 mal 1,5).

Für das WA2 wird ergänzend eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

##### **1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 BauGB sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, wenn sie nicht der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

##### **1.4.2 Stellplätze gem. § 12 BauNVO**

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für die festgesetzten Stellplatzflächen gibt es baugestalterische Festsetzungen (siehe Punkt 2).

Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster und der Fläche für Stellplätze zulässig. Die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

## **2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

**a) im Bereich der "Allgemeinen Wohngebiete" und im Bereich der "Fläche für Stellplätze" gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW**

### **Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**

Es sind ausnahmslos gleichschenklige Satteldächer zulässig. Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Die Dachneigung muss zwischen 30° und 55° betragen.

Die Firstrichtung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachdeckung**

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

Als Eindeckung sind nur rote, braune und anthrazit-farbene Dachziegel zulässig.

### **Außenwände**

Es ist nur Putz, geschlammtes Sichtmauerwerk, Glas und Holz zulässig. Der Hellbezugswert der Fassadenfarbe muss zwischen 50 und 75 liegen.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig. Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden, wenn die Abweichungen mit der Untere Denkmalbehörde der Stadt Detmold abgestimmt werden.

**b) Ergänzend zu den o.g. gestalterischen Festsetzungen gilt im Bereich der "Fläche für Stellplätze" gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW folgende Festsetzung**

Die Firsthöhe der Stellplatzanlage darf max. 8m betragen. Unter Punkt 1.1.2 finden sich Details zur Bestimmung der Firsthöhe.

### **3 Nachrichtliche Übernahmen/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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

#### **3.2 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.

#### **3.4 Kampfmittelbelastungen**

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.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

#### **3.5 Verwertung des Bodenaushubs**

Gemäß § 3 Abs. 7 i.V.m. § 4 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 Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 7 Abs. 2 KrWG (2012) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisordnung, 2006) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

### **4 Rechtsgrundlagen**

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW-)** 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-Immissionsschutz-Gesetz - BImSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) 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.

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen**

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden. Ebenso können sie im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.