

# **Bebauungsplan Nr. 19-20/A „Zur Werrehude/Teil Nord“**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

#### **1.2**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **1.3.1**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bauwich (seitl. Grenzabstand zw. Gebäude und seitl. Grundstücksgrenze) zulässig, soweit nicht für diese gesonderte Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

#### **1.3.2**

Ausnahmsweise sind unter Würdigung nachbarlicher Belange folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 cbm Bruttorauminhalt. Sie sind den Hauptgebäuden zuzuordnen und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
- Anlagen für die Haltung von Tieren bis max. 8 qm Grundfläche (z.B. Hundezwinger, Volieren u.ä.), sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- Zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 81 BauO NW**

### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Es wird der Typ Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad festgesetzt, Kniestock bis zu 0,60 m über Oberkante Fertigfußboden.

Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach über dem Hauptgebäude versehen werden. Diese sind dann mit der gleichen Dacheindeckung wie der Hauptbaukörper zu versehen.

### **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur zulässig in einer Länge von max. ein Drittel der Gesamtraulänge je Traufseite. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

### **2.3 Dachflächenfenster**

Liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

### **2.4 Dacheindeckung**

Zulässig sind für geneigte Dächer eine rote Dacheindeckung aus Ziegel- oder Betondachsteinen. Verglaste Dachflächen sind zulässig.

Dachbegrünung für Gemeinschaftsgaragen und Garagen:

Flachgeneigte Dachflächen für Gemeinschaftsgaragen und von Garagen sind dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen mit einer flächendeckenden Vegetation (z.B. durch Anpflanzen von Gräsern, Kräutern, Sedum, Sukkulente und andere, für extreme Standorte geeignete Pflanzenarten).

Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, soweit die Dachfläche von Garagen als ständig begehbare Dachterrasse genutzt wird und ständig angemessen unterhalten wird.

### **2.5 Traufhöhen**

Die Traufhöhe der zulässigen eingeschossigen Gebäude darf 3,90 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird an der Außenfläche Wand vom gewachsenen Erdreich bis zum Schnittpunkt Außwand mit Dachhaut gemessen.

### **2.6 Außenwände**

Als Materialien für die Außenwände sind Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen zulässig.

Entsprechend den hauptsächlich festgesetzten Materialien sind Vormauerziegel in den Farbtönen rot, erdfarben bis weiß sowie Putzflächen in erdfarben bis weiß zulässig.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie z.B. Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen sind einheitliche Materialien, Formate und Farben zu verwenden.

Die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen müssen entsprechend der Gestaltung der Hauptgebäude oder mit Holzverschalung ausgeführt werden.

## **2.7 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, die aneinandergelagert werden, sind gestalterisch entsprechend in der Materialwahl, der Höhenausbildung, der Dachneigung und Gesimsausbildung aufeinander abzustimmen.

Bei Ausbildung der überdachten Stellplätze und Garagen mit einem zu begrünenden Flachdach, sind diese durch Pergolen an den Hauptbaukörper gestalterisch anzuschließen.

## **2.8 Antennenanlagen**

Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

## **2.9 Werbeanlagen:**

Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster angebracht werden.

## **2.10 Zeitlich begrenzte Werbeanlagen**

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

## **3. Gestaltungsvorschriften der Freiflächen und Bepflanzungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **3.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten**

Die privaten Garagenzufahrten und Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Fahrspur und Gehwege auszubilden. Es dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden.

### **3.2 Ausschluß von baulichen Anlagen in Vorgärten**

In den Vorgärten, d.h. zwischen der Begrenzung der privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Flächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

### **3.3 Grundstückseinfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen. Im Bereich der Wendeanlage muß eine Zone von 1,00 m Breite von Bepflanzungen freigehalten werden.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **4.1**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche SPE ist eine Feldhecke mit landschaftgerechten Gehölzen anzulegen entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 unter Punkt 5.4.

Je 100 qm 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.

Die SPE-Fläche ist parallel zu den Baumaßnahmen zu erstellen. Die Pflanzarbeiten sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperioden durchzuführen.

##### **4.2**

Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nach § 51 WHG

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf diesen für die Grundwasseranreicherung, die der Pflege, dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft dient, zu versickern.

Die Wahl der technischen Lösung obliegt den Nutzungsberechtigten des jeweiligen Grundstückes. Die Beachtung weiterer rechtlicher Vorschriften bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Der Zusammenschluß mehrerer Nutzungsberechtigter für die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage ist als Ausnahme zulässig.

#### **5. Bepflanzungsvorschriften zur Anlage und Gestaltung der Ausgleichsflächen** **gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB**

##### **5.1**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. In der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahme sind die Pflanzgebote nach vorheriger Rekultivierung der Fläche entsprechend der DIN 18916 auszuführen.

##### **5.2**

Die privaten Baugrundstücke sind auf mindestens 25 % ihrer Fläche mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum sowie mindestens 5 Sträucher zu pflanzen entsprechend den Pflanzlisten unter Punkt 5.4.

##### **5.3**

Seitliche Grundstücksgrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 0,5 m, rückwärtige Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von mindestens 1,5 m flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein rückwärtiger Garteneingang in einer Breite bis zu 1,5 m ist zulässig.

## 5.4

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für nach anderen Vorschriften dieses Bebauungsplanes vorgeschriebene Bepflanzungen sind nur standortgerechte einheimische Gehölze zulässig.

Für die Artenwahl sind folgende Pflanzlisten maßgebend:

1. Pflanzliste für Vorgartenbereich, Hauseingang, Grundstücksbepflanzung (Sträucher, Heister und klein- bis mittelkronige Laubbäume, I. Ordnung):

*Sorbus aucuparia* (Eberesche); *carpinus betulus* (Hainbuche); *betula pendula* (Sandbirke); Obstbaumarten s. Anlage 1; *populus tremula* (Zitterpappel); *frangula alnus* (Faulbaum); *rubus fruticosus* (Brombeere); *rosa canina* (Heckenrose); *crataegus mongyna* (Weißdorn); *corylus avellana* (Hasel); *acer campestre* (Feldahorn).

2. Pflanzliste für Straßen, Plätze, Grundstücksbepflanzung (Hochstämme, großkronige Laubbäume, II. Ordnung):

*fagus sylvatica* (Rotbuche); *quercus robur* (Stieleiche); *prunus avium* (Vogelkirsche); *acer pseudoplatanus* (Bergahorn); *betula pendula* (Sandbirke); *carpinus betulus* (Hainbuche).

Zu 1. und 2.:

Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher folgender Größenordnung zu verwenden:

Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 cm hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

3. Pflanzliste zur landschaftlichen Entwicklung für die SPE - Flächen :

Zulässig sind Pflanzen der Pflanzlisten 1 und 2.

4. Pflanzliste Fassadenbegrünung:

*aristolochia durior* (Pfeifenwinde); *clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe); *clematis montana rubens* (Anemonenwaldrebe); *fallopia aubertii* (Knöterich); *hedera helix* (Efeu); *hydrangea anomala* ssp. *petiolaris* (Kletterhortensie); *parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein); *parthenocissus tricuspiata* (selbstklimmender Wilder Wein).

## 5.5 Fassadenbegrünung/Dachbegrünung

Die Hälfte der Fassadenfläche in Verbindung mit der Dachbegrünung (Punkt 2.4) sind mit einer dichten Anpflanzung von Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 5.4.

Die von der Sonne im Verlauf des Jahres nicht oder nur wenig erreichten Außenfassadenflächen von Osten, Nordosten, Norden bis Nordwesten sind mit geeigneten, immergrünen Rank- und Schlingpflanzen mit oder ohne Kletterhilfe einzugrünen.

## **5.6 Naturnahe Gartengestaltung**

Für bestehende Gärten wird die Anlage naturnaher Gärten empfohlen. Für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten dieses B-Planes realisiert werden, gilt für die Gestaltung der Freiflächen: Je angefangene 300 qm Freifläche sind mind. 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 anzupflanzen. Die Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusähen. Es gelten die Pflanzlisten 5.4.1 und 5.4.2. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

## **5.6 Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes**

Der Spielplatz wird durch heimische, standortgerechte Strauchanpflanzungen und eine lebende zwei- bis dreireihige Wildhecke (Pflanzweite 1 m x 1 m) eingefriedet. Je angefangene 100 qm ist ein zweimal verpflanzter Strauch, je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, anzupflanzen. Es gelten die Pflanzlisten unter Punkt 5.4.

## **5.7 Oberflächenentwässerung**

Andere Rechtsvorschriften wie z.B. das Wasserhaushaltsgesetz bleiben von den hier getroffenen Festsetzungen unberührt.

### **5.7.1 Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken**

Das Niederschlagswasser auf den nicht regelmäßig von zweiachsigen Kraftfahrzeugen befahrenen privaten Wohnwegen, ist auf diesen Flächen selbst zu versickern. Bei Bedarf sind private Grünflächen hierfür gemeinschaftlich mit heranzuziehen.

Für Stellplätze, die ausschließlich dem Pkw-Verkehr dienen, sind nur Materialien mit einem Abflußbeiwert von 0,0 bis 0,6 zu verwenden.

Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß

§ 1 Abs. 5 Satz 7 BauGB:

Das Niederschlagswasser auf den von zweiachsigen Kraftfahrzeugen regelmäßig befahrenen Wohnwegen ist auf diesen Flächen selbst durch die Wahl von geeigneten Pflastermaterialien und -arten zu versickern. Soweit dies technisch nicht möglich ist, ist die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

Die Befestigung der Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

## **5.8.**

Die im Bebauungsplan mit SPE bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan neu ausgewiesenen privaten Bauflächen des Teiles Nord als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG, zu 68 % zugeordnet.

Die verbleibenden 32 % werden als Sammelausgleichsmaßnahme der Erschließung zugerechnet.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der SPE-Fläche beträgt 5 Jahre nach ihrer Anlage und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Verwertung des Bodenaushubes**

Gemäß der „Dritten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Siedlungsabfall)“ soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verwertet werden, soweit dies technisch möglich ist. Zur Erleichterung der Verwertung kann eine Aufbereitung des Bodenaushubs durch Trennung in verschiedene Fraktionen (z.B. Feinfraktion, San, Kies) erforderlich sein.

### **6.2 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, hier im Auftrag: Lippische Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.“

### **6.3 Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, Postfach 2767, in 48014 Münster, Dienststelle SuN, Telefon 0251/900-7238, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **6.4 Baumschutzsatzung**

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

### **6.5 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.