

Bebauungsplan Nr. 19-21 „Karl-Wehrhan-Straße/Auf den Knieven“

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: Nördlich Karl-Wehrhan-Straße, östlich der Freifläche „Auf den Knieven“, südlich der Grundschule Heidenoldendorf, westlich der Bebauung Adolf- Meier-Straße/“Auf den Knüven“

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß nur ein Kindergarten gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise als Anlage für soziale Zwecke zulässig ist.
 2. **Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 3. **Festsetzungen der Grünordnungsmaßnahmen**
Durch einzelne Festsetzungen sollen die zuvor beschriebenen Grundzüge der Planung zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt werden.
- 3.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

Heckenpflanzungen

Auf jedem einzelnen Privatgrundstück ist eine 5 m breite Hecke mit Arten gemäß Anlage 1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist auf jedem Privatgrundstück je ein Baum der 1. Größenordnung (Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und ein Baum der 2. Größenordnung (Stammumfang mind. 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölzauswahl hat auch hier entsprechend Anlage 1 zu erfolgen.

Folgende Kriterien sind dabei zu berücksichtigen:

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten sollte möglichst vielfältig sein.
- Die Gehölzpflanzungen sollen mehrreihig und stufenweise aufgebaut werden, so daß sich die Großstäucher und Bäume in der Mitte und die niedrigeren Sträucher außen befinden. Die Ausbildung eines Mikroklimas in der Hecke kann so ermöglicht werden.
- Die Hecke sollte möglichst verschiedene Altersstadien von Bäumen und Sträuchern enthalten. Dies wird durch zeitlich versetzte Pflegeintervalle erreicht.
- Kontakt zu anderen Hecken und Gehölzen wirkt sich positiv auf die Besiedlung aus.
- Die Anlage sollte mit einer Untersaat (z. B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor zu starker Verkrautung geschützt werden.
- Ein den Gehölzen vorgelagerte Wildkrautsaum ist wesentlich für die ökologische Bedeutung einer Hecke; Erhöhung des Struktur- und Blütenreichtums.

Zusätzliche Strukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, Baumstümpfe und Wälle steigern den Artenreichtum der Hecke.

Die verbleibenden Freiflächen auf den Privatgrundstücken sind entweder extensiv als naturnaher Garten zu gestalten (Das Verwenden von chemischen Gift- und Düngestoffen ist nicht zulässig) oder mit einer mit Kräutern und Leguminosen anzureichernden Rasensaatmischung (z. B. RSM 7 oder 9) einzusäen.

Fassadenbegrünung

Mindestens eine Außenwandfläche bzw. 50 % der Außenwandfläche des Kindergartens sind durch Rang-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Artenauswahl hat entsprechend Anlage 2 zu erfolgen.

Um eine möglichst rasche Eingrünung zu erzielen, sind je 2 m Wandfläche Pflanzflächen von je 1 m² Größe anzulegen. Eine Bodenverbesserung mit Kompost ist in der Pflanzgrube vorzunehmen. Die Pflanzfläche ist mit je 2 Pflanzen zu bestücken.

Sonstige Bepflanzung

Entlang der Karl-Wehrhan-Straße ist unter der Baumreihe eine lockere Strauchbepflanzung (jeweils Gruppen von 3 - 5 Gehölzen entsprechend Anlage 1) anzulegen.

Entlang der Erschließungswege des B-Plan-Gebietes sind 5 Bäume der 2. Größenordnung entsprechend Anlage 1 zu pflanzen.

Zur Einbindung des Bereiches in die Landschaft sind entlang der Nord-, Ost- und Westgrenze lockere Strauchpflanzungen (Gruppen von 5 - 8 Gehölzen, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, entsprechend Anlage 1) anzulegen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 20)

Neben dem Pflanzgebot auf den Privatflächen (vergl. 5.2.1) sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Regenwasserrückhaltung

Jeder Privathaushalt hat für eine ausreichende Regenwasserrückhaltung zu sorgen. Eine konzentrierte Rückhaltung in Form von Versickerungsmulden ist laut Gutachten nicht möglich. Die Haushalte haben für eine ausreichende Regenwasserrückhaltung in Form von Zisternenspeicherung Sorge zu tragen.

Versickerung

Die Fahr- und Stellflächen sind mit einem Belag mit möglichst hohem Abflußbeiwert bzw. Versickerungsgrad zu versehen. Der Abflußbeiwert der Fahr- und Wohnwege hat 0,3 - 0,4 zu betragen, der Beiwert für die Erschließungsstraße 0,4 - 0,5.

3.3 Ausgleichsfläche Kindergarten

Zudem sind auf dem Kindergartengelände in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde 250 m² Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten und langfristig zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen (§ 81 BauO NW)

1 Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Die Hausgruppen sind einheitlich in Material, Formaten, Detailgestaltung und Farbe zu gestalten.

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Für die Wohngebäude wird der Typ Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad festgesetzt. Ein Drempel ist nicht zulässig.

Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes versehen werden.

1.2 **Dacheindeckung**

Für alle geneigten Dächer ist nur eine rote Dacheindeckung aus Ziegel- oder Betondachsteinen bzw. ein extensiv begrüntes Dach zulässig. Solarzellen und verglaste Dachflächen sind zulässig. Flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Traufhöhen**

Die Traufhöhe der zulässigen zweigeschossigen Gebäude darf 6 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird an der Außenfläche Wand vom gewachsenen Erdreich bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

1.5 **Außenwände**

Als Materialien für die Außenwände sind nur Putzflächen mit/und Holverschalungen zulässig. Es darf nur ein konstruktiver Sockel von max. 40 cm ausgebildet werden, gemessen vom gewachsenen Erdreich bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß. Es sind nur Holzfenster zulässig.

1.6 **Wintergärten**

Wintergärten sind gestalterisch in die Hausfassade zu integrieren. Für die beiden nördlichen Hausgruppen ist für die Errichtung eines Wintergartens eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m zulässig.

1.7 **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.

1.8 **Gestaltungsvorschriften der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Die verbliebenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft benötigt werden und die nicht mit Bepflanzungsvorschriften zur Anlage und Gestaltung von Ausgleichsflächen belegt sind, sind ebenfalls naturnah gärtnerisch zu gestalten unter Verwendung der in der Anlage aufgeführten Pflanzenarten.. In den Vorgärten dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lageflächen genutzt werden.

2 **Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen entlang den privaten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Hölzern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sonstige

Einzäunungen sind nur aus Hecken wie vor oder aus Holzlattenzäunen und Maschendrahtfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 zulässig.

- 3 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C) Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH dürfen durch Anpflanzungen nicht gefährdet werden.

2. 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, Sand, Kies) erforderlich sein.

3. 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: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/25231, Fax: 05231/25699 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

4. Baumschutzsatzung

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.