

Bebauungsplan 22-04 B "In der Mesche", 1. (vereinf.) Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: südwestlich des Kreuzungsbereichs
In der Mesche/Zur Werrehude

(Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden für das Änderungsgebiet aufgehoben.)

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 Bauwuch (seitlicher Grenzabstand zwischen Gebäude und seitlicher 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

2.1 Dachform und Dachneigung

Es wird der Typ Satteldach festgesetzt.

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 Gesamtrauflänge 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 u. a., 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 und Drenpelhöhe

Im Bereich des WA I darf die Traufhöhe der festgesetzten eingeschossigen Gebäude 3,90 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird an der Außenfläche Wand vom gewachsenen Erdreich bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut gemessen. Für die eingeschossige Bebauung ist ein Drenpel von 0,60 m über Oberkante Fertigfußboden zugelassen.

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 Farbönen 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 Satelliten-Empfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

2.9 Werbeanlagen

Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zur 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

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.

4 Oberflächenentwässerung

4.1 Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nach § 51 a WHG

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken 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.

4.2 Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken

Das Niederschlagswasser auf den 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.

5 Bepflanzungsvorschriften zur Anlage und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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.

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 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

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

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, Sand, 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.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25 25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

6.3 Baumschutzsatzung

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

6.4 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.