

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
23-03 „Am Roßbruch“, 10. 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
1.1.2.1	Maximale Höhe der baulichen Anlage	3
1.14.2	Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen	3
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	3
1.20.1	Naturnahe Gartengestaltung	3
1.20.3	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	4
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	4
1.24.1	Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB	4
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise</b>	<b>5</b>
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	5
3.2	Ordnungswidrigkeiten	5
3.3	Kampfmittelbelastungen	5
3.4	Verwendung von Mutterboden	5
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 23-03"Am Roßbruch", 10. Änderung**

---

**Ortsteil:** Jerxen-Orbke  
**Änderungsgebiet:** zwischen der Straße Am Roßbruch und südlich der Lageschen Straße sowie östlich des Wohnhauses Am Roßbruch 39 und westlich der Wohnhäuser Am Roßbruch 19, 19a und 19b.

---

**Verfahrensstand:** Rechtskraft

---

Hinweis:

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

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben mit Ausnahme der Festsetzung zu 1 d, Maß der baulichen Nutzung, hier: Höhenlage der baulichen Anlage, für das Änderungsgebiet unverändert. Die nachfolgende textliche Festsetzung 1.1.2.1 ersetzt die Festsetzung zu 1 d entsprechend, alle übrigen ergänzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

##### **1.1.2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlage**

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gem. § 18 BauNVO (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen darf 141,00 m über NHN nicht übersteigen.

##### **1.1.2.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen**

Das z.B. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden. Ein Überlauf an die öffentliche Abwasseranlage ist herzustellen und anzuschließen.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 125 - 150 cm.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie Flächen für zulässige bauliche Anlagen (= Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen), vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Bäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
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

**1.20.3 Hinweis: 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.

**1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

**1.24.1 Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Auf der bezeichneten Fläche für „besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind deshalb bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Ausführung raumabschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind die in der DIN 4109-1 - Abschn. 7 - (Ausgabe Jan. 2018) für diesen Lärmpegelbereich festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen. Bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen können die gesamtbewerteten Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$ ), deren Berechnung nach DIN 4109-1 (Gleichung 6) erfolgt, wie folgt je nach Lärmpegelbereich angesetzt werden:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
III	Wohnungen $\geq 35$
	Büros $\geq 30$
IV	Wohnungen $\geq 40$
	Büros $\geq 35$

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW vom 07.12.2018 (MBI. NRW S. 739) – Verwaltungsvorschrift Technische Baustimmungen – ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den

Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1 und DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 2 (Stand: 2018) zu erbringen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Für die Schlaf- und Kinderzimmer sollten schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

### **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 § 89 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plan- bzw. Änderungsgebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **3.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Baumaßnahmen sollten nach Möglichkeit außerhalb der Brutvogelzeit zwischen den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

### **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 2018 – BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) 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 15.11.2016 (GV NRW S. 934) 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 bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.