

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- 1.1 Im WA-Gebiet sind Wohngebäude zulässig.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen.

2.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 0,1 überschritten werden.

3.0 Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 cbm umbauter Rauminhalt sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandflächen zulässig.
- 4.2 Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine

Anordnung gem. den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

- 4.3 Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Rankgewächsen wie z.B. „Wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich“, zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.0 Vorgartenflächen

- 5.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze liegen.
- 5.2 Vorgartenflächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur bis zu 30 % der Fläche versiegelt werden, d.h. Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder großfugiger Pflasterung herzustellen.
- 5.3 Die Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

6.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- Feldahorn - *Acer campestre*
Blaue Heckenkirsche - *Lonicera coerulea*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Gemeine Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hundsrose - *Rosa canina*
Wald-Haselnuß - *Corylus avellana*
Eibe - *Taxus baccata*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
- 6.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

7.0 Dachaufbauten

- 7.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 40° als Einzelgauben zulässig. Dachaufbauten sind insgesamt nur bis ½ der Dachlänge zulässig. Von der seitlichen Giebelwand ist mindestens ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, vom unteren und oberen Dachrand min. drei Dachpfannenreihen.
- 7.2 Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalkenlage sind nicht zulässig.

8.0 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen in den WA-Gebieten sind als Hecken oder Lattenzäune herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein.
- 8.2 Einfriedungen entlang der „Schötmarschen Straße“ bzw. des Sichtdreieckes dürfen auf der Grenze / Sichtdreieck und nicht höher als 1,20 m errichtet werden. Bei einem Abstand von 3,00 m von der Grenze / Sichtdreieck dürfen Einfriedungen bis zu 2,00 m hoch sein.

9.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

- 9.1 Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 Landeswassergesetz (LWG) auf den privaten Grundsrücken in einem Mulden-Rigolen-System oder in Mulden, möglichst oberflächennah zu versickern. Die Rigole erhält einen Überlauf in die Mulde des Mulden-Rigolen-Systems der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Überlauf muß auf den natürlichen Landabfluss begrenzt werden. Die Anlagen auf den Privatgrundstücken sind von den Eigentümern herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen. Nutzungen des Niederschlagswassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

II Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameise 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

2. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“, Ortsteil Lockhausen

des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.