

I

T e x t

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 - 50 der Stadt Detmold.

A

- Grenzen und Inhalt -

Das von der Änderung betroffene Bebauungsplangebiet erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: Durch die Südgrenze der Bielefelder Straße (L 758), identisch mit den Nordgrenzen der Flurstücke 5, 106, 99, 65 und 16 der Flur 32, Gemarkung Detmold.

Im Osten: Durch die Ostgrenzen der Flurstücke 65, 59, 64, 66, 68, 72 (= Eichendorffweg), 35 und 34 der Flur 32 (von den Flurstücken 68 und 34 von dem Teil der Ostgrenze, der an das Flurstück 201 bzw. 199 der Flur 28, Gemarkung Detmold, grenzt); ferner durch die Ostgrenze des Flurstücks 106 im Bereich zwischen dem Flurstück 34 und dem Schnitt der Nordgrenze der vorgesehenen Südumgehung mit dem Flurstück 106 (etwa 70 m nördlich der Straße "Auf den Klippen").

Im Süden: Durch die Nordgrenze der vorgesehenen Südumgehung vom Schnitt mit der Flurgrenze (Flur 28 / 32) bis zur Gemarkungsgrenze Detmold / Heidenoldendorf (etwa 80 m südlich des nordöstlichsten Grenzpunktes des Flurstücks 71, Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf, in dessen Ostgrenze).

Im Westen: Durch die Westgrenze des Flurstücks 106 vom Schnitt mit der vorgesehenen Südumgehung (Nordgrenze) bis zur Südgrenze des Flurstücks 113, durch die Westgrenze des Flurstücks 113 soweit sie die Gemarkungsgrenze bildet, und durch die in nördlicher Richtung anschließenden Westgrenzen der Flurstücke 106 und 5, Flur 32, Gemarkung Detmold.

Für die genauen Grenzen des von der Änderung erfaßten Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der geänderte Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264) soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland,
 - a) die Art der baulichen Nutzung,
 - b) das Maß der baulichen Nutzung,
 - c) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich des Geschosswohnungsbaus,
 - d) die Stellung der baulichen Anlagen für den Bereich des Geschosswohnungsbaus,
 - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen für den Bereich des Geschosswohnungsbaus,
 - f) die Flächen für den Gemeinbedarf.
2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsanlagen,
4. die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Bolzplatz)
5. die Flächen für die Landwirtschaft,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Bindungen für Bepflanzungen,
8. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
9. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten,
10. die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinflüssen (i.S. des BImSchG.).

Soweit im geänderten Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976, (GV NW 1976 S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet

B

- Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a) - Art der baulichen Nutzung -

1. Entsprechend § 4 (5) der BauN VO sind im Ladenzentrum des WA-Gebietes im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- oder Speisewirtschaften zulässig.
2. Abweichend von § 4 (3) der BauN VO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zu A 1 b) - Maß der baulichen Nutzung -

1. Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze kann um höchstens ein Geschoß unterschritten werden.
2. Baugrenzen dürfen auf einer Breite von max. 6,00 m bis 2,00 m überschritten werden (nur im Bereich des Geschoßwohnungsbaus).

Zu A 1 c) - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauN VO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
2. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme nach Abstimmung mit dem Baudezernat zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zu A 1 d) - Die Stellung der baulichen Anlagen -

Die im Plan eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Richtung, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Gebäude.

Zu A 1 e) - Die Flächen für Stellplätze und Garagen -

1. Gemäß § 21 a BauN VO werden Garagengeschosse bzw. Garageneinbauten in den Wohngebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Geschoßflächenzahl nicht angerechnet.
2. Die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze bzw. Garagen auf Baugrundstücken für die im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen nicht ausgewiesen sind, ist nach Abstimmung mit dem Baudezernat ausnahmsweise zugelassen.
3. Tiefgaragen sind unter Ausnutzung der Topographie in den Hang einzuplanen.
4. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen erhalten eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt bzw. eine Einfahrt und eine Ausfahrt.

Zu A 2) - Verkehrsflächen -

1. Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Gehweg usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
 2. Soweit öffentliche Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung auf Teilflächen der privaten Grundstücke notwendig.
 3. Die in den öffentlichen Grünflächen liegenden öffentlichen Wege gelten nur als Anhalt, die genaue Wegeführung ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten.
- Das gleiche gilt für die Fußgängerbrücke über die geplante B 239 n.

Zu A 3) - Die Versorgungsanlagen -

Die Beheizung des Bebauungsplangebietes erfolgt über Ferngas.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Stellen für die Versorgungsanlagen gelten nur als Anhalt. Die genaue Lage richtet sich nach den angrenzenden Garagenbauten in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern.

- 12
- Zu A 4) - Die Grünflächen. (Parkanlagen, Spielplätze, Bolzplatz) -
1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Kinderspielplätze gelten nur als Hinweis.
Die genaue Lage, Anzahl, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze richtet sich nach der "Satzung für Kinderspielplätze" der Stadt Detmold sowie nach dem goldenen Plan in der Fassung von 1967 und den Bestimmungen der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen.
 2. Im Bereich der eingetragenen Lärmschutzwälle erfolgt die Anlage dieser Wälle nach den Berechnungen und Querprofilen, die aufgrund der Vornorm - "Schallschutz im Wohnungsbau" - aufgestellt sind.
Sollten bei einer Änderung dieser Vornorm andere Werte als die ermittelten erforderlich sein, werden diese bei der Ausführung berücksichtigt.
- Zu A 6) - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen -
1. Sollte es sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, daß private Flächen durch Leitungstrassen oder Versorgungsanlagen für die Allgemeinheit benötigt werden, werden durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan (vereinfachte Änderung) diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.
- Zu A 7) - Die Bindung für Bepflanzung -
1. Entlang den Straßen, an denen im Plan Bäume eingezeichnet sind, sollen als Straßenbegleitgrün großkronige Bäume angepflanzt werden. Die zeichnerische Darstellung soll nur als Anhalt dienen.
 2. Tiefgaragen und Stellplätze sind abzapflanzen (Bäume, Sträucher, Pergolen mit Rankpflanzen).
- Zu A 8) - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -
1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Raumbegrenzungen sind als Mauern oder Palisaden in einer Höhe von max. 2,00 m auszubilden. Die Materialwahl ist jeweils für Blockbereiche einheitlich zu treffen.
 2. Versorgungsanlagen wie Unfallstationen und Müllboxen sind an bauliche Anlagen anzubinden.

Zu A 9)

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten -

1. Im WA-Gebiet (Ladenzentrum) sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach an der Hauswand zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.
2. Im WR-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.
3. Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im WA- und WR-Gebiet unzulässig.
4. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen
Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

Zu A 10)

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen -

Im Bereich der o.a. Flächen gelten - insbesondere für das Profil des Lärmschutzwalles - jene Festsetzungen als verbindlich, die sich aus den Planungen und Berechnungen des zuständigen Planungsträgers bzw. aus relevanten Rechtsgrundlagen ergeben.