

T E X T

A. Bestandteile:

Der Bebauungsplan besteht aus:

dem städtebaulichen Plan und
diesem Text.

Dem Bebauungsplan ist beigelegt:

die Begründung.

B. Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1233 - 1244) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.2.1970 (GV. NW. S. 96) in der geltenden Fassung;

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594).

C. Grenzen (§ 9 (7) BBauG):

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch die Grenzeintragung im städtebaulichen Plan festgesetzt.

D. Textliche Festsetzungen (§ 9 BBauG):

Der geänderte Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 6. Juli 1979 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.2.1970 (GV. NW. S. 96) in der geltenden Fassung soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

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

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. 1233 - 1244) in der Neufassung vom 15.9.77 (BGBl. I, S. 1763 - 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW vom 27.2.1970 (GV.NW. S. 96) in der geltenden Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

- Zu D 1a) - Maß der baulichen Nutzung -
1. Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze kann um höchstens ein Geschoß unterschritten werden.
 2. Die Baugrenzen dürfen in einer Länge von 6 m in einem Bereich von max. 2 m um max. 1 m überschritten werden.
- Zu D 1b) - Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO 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 D 1c) - Die Stellung der baulichen Anlagen -
- Die Firstrichtungen der Gebäude sind hausgruppenweise einheitlich zu wählen.
- Die Abgrenzung der nach Material u. Baukörper abgestimmt zu gestaltenden Hausgruppen sowie die Stellung der Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem Planungsamt abzustimmen.
- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über NN wird durch das Bauordnungsamt festgelegt.
- Zu D 1d) - Die Flächen für Stellplätze und Garagen -
1. Gemäß § 21a BauNVO 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.
5. Schallschutz- und Sichtschutzvorkehrungen an den Ein- und Ausfahrampen der Tiefgaragen und Parkpaletten sind mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt abzustimmen.
6. Garagen im Bereich der Ein- u. Zweifamilienhäuser sollen in die Gebäudegruppen integriert werden, zwingend ist die Ausführung im gleichen Material, Ausführung u. Gestaltung (keine Flachdächer, gleiche Verblendung). Garagen- u. Einfahrtstore sind gruppenweise abzustimmen.
Sollte dieses durch eine starke Hanglage nicht möglich sein, ist bei einem Einbau der Garagen in den Hang eine Ausnahme zulässig.

Zu D 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 239n.

Zu D 3) - Die Versorgungsanlagen -

Die Beheizung des Bebauungsplangebietes erfolgt über Ferngas. Andere luftverschmutzungsarme u. energiesparende Gebäudeheizungen sind ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Planungsamt zulässig, ebenso Energiedächer, wenn diese sich in die Dachlandschaft einpassen.

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.

Zu D 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 D 5) - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen -

Es ist das Recht einzuräumen auf den privaten Grundstücken öffentliche Straßenleuchten zu errichten, sowie die Durchleitung von Ver- u. Entsorgungsleitungen zu dulden.

Zu D 6) - 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 dient nur als Anhalt.

Das Anpflanzen der auf priv. Grundstücken dargestellten Bäume ist zu dulden. Die Pflege der Bäume obliegt den Grundstückseigentümern.

2. Tiefgaragen und Stellplätze sind abzapflanzen (Bäume, Sträucher, Pergolen mit Rankpflanzen).

Zu D 7) - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1. Außenwände:
Sichtmauerwerk, keine Sockelausbildung
(auch bei Gartenhäusern + Garagen).
Für jede Hausgruppe einheitlich:
Steinformat, Material u. Farbe.
2. Dachdeckung:
Hellrote Dachpfannen, ausgenommen Flachformate.
Für jede Hausgruppe einheitlich:
Format, Material u. Farbe.
3. Dachneigung:
Min. 20°, jede Hausgruppe einheitlich.
4. Außenfenster u. Türen:
Holz, farbig behandelt.
5. Wandverschalungen:
Naturholzbretter, farbig behandelt,
Hausgruppenweise abgestimmt.
6. Gesimsausbildung:
Holzverschalung oder Außenwände bis an die Dach-
oberkante herangeführt, Detailgestaltung
Hausgruppenweise einheitlich.
7. DrempeL:
Keine Festlegungen.
8. Dachgauben:
Einheitliche Gestaltung pro Hausgruppe,
keine SchlepPGAuben, max. Breite 1/3 der Dachbreite.

Zu D 8) - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung
baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Waren-
automaten -

1. An jeder Stätte der Leistung kann ein Hinweis-
schild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die
Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster
angebracht werden.
2. Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Werbe-
anlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen
Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündi-
gungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen

kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

- Zu D 9) - 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.

- Zu D 10) - Außenanlagen -

Garageneinfahrten und Zuwegungen sind im gleichen Pflastermaterial wie Bürgersteig bzw. Wohnwege herzustellen. Alternativ können Garageneinfahrten mit Grasbetonsteinen gepflastert werden.

Grenzmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind im gleichen Material wie das Gebäude zulässig.

Alternative Einfriedigungen sind in Form von Heckenabpflanzungen zulässig und gruppenweise abzuschirmen. Ausnahmsweise sind Holzzäune nach Abstimmung mit dem Planungsamt zulässig.

Stützmauern sind im gleichen Steinmaterial wie das Gebäude auszuführen. Ausnahmsweise können gruppenweise Sichtbetonstützmauern gestattet werden, wenn diese eingegrünt werden (Pflanzstreifen).

Böschungen dürfen nur bis zu einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.

Auf jeder Parzelle ist bis zur Abnahme des Gebäudes min. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Mülltonnenplätze sind den Häusern, Garagen oder Gartenzäunen im gleichen Material anzupassen.

- Zu D 11) - Allgemeines -

Um bei der versetzten Anordnung der einzelnen Gebäude alle Seiten verblenden zu können ist das Überschreiten der Grenze in der notwendigen Verblendungstiefe (max. 20 cm) gegen Entschädigung des entsprechenden Grundstückspreises zu dulden. Die Hecken im Teilbereich A sind zu erhalten. Entlang der Trasse der geplanten B 239 (neu) werden Lärmschutzmaßnahmen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt. Berechnungsgrundlage ist, daß die Unterkante der Decken der Wohnhäuser nicht höher als 3,0 m über der vorhandenen Geländehöhe liegt.

Sollten diese Werte überschritten werden, z.B. durch Ausbau des Obergeschosses, hat sich der Erwerber selbst durch geeignete bauliche Vorkehrungen vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Restgrundstücksflächen, die nicht für den Lärmschutzwahl benötigt werden, werden später den angrenzenden Grundstücken gegen Entrichtung des entsprechenden Grundstückspreises zugeschlagen.

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/21869 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stadtplanungsamt
Detmold, den 2. Mai 1982

Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 3. APR. 1984

Az. 85.21.11/18-60510.40

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Die Satzung ist gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 26. 4. 84 genehmigt worden.
Detmold, den 26. 4. 84
Der Oberkreisdirektor 12. 625800/1239
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Im Auftrage

Die...
...
...

...
...
...



Im Auftrag des...
...
...

...