

I

Text

Zum Bebauungsplan Nr. 01 - 50 der Stadt Detmold.

Grenzen und Inhalt

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, daß wie folgt begrenzt wird:

Im Nordwesten des Plangebietes, ausgehend von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 5 aus Flur 32 Gemarkung Detmold, nach Osten entlang den nördlichen Grenzen der Flurstücke 5, 4, 7, 15, 16, 15 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 15, von dort nach Süden entlang den Ostgrenzen der Flurstücke 15, 14, 28, 27, 21, 35, 34, 7, 8 bis zur Südgrenze des Flurstücks 8, dann nach Osten entlang den Südgrenzen der Flurstücke 8 und 3 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 2, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 2 nach Süden bis zur Südgrenze des Flurstücks 2, von dort nach Westen entlang der Südgrenze des Flurstücks 2, dann nach Norden entlang den westlichen Grenzen der Flurstücke 2, 3, 4 und 5 bis zum Ausgangspunkt.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der 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 Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, 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,
 - d) die Stellung der baulichen Anlagen,
 - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
 - 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 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
10. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.1.1970.

Soweit im 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 Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen 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 Landenzentrum 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.
- 3. Gemäß § 3 (4) der BauN VO sind im südlichen der geplanten B 239 gelegenen Planbereich (Einfamiliengebiet) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Zu A 1 b) - Maß der baulichen Nutzung -

- 1. Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze kann um höchstens 1 Geschosß unterschritten werden.

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

- 1. Unter Hinweis auf § 23 (2) und (3) der BauN VO wird gestattet, daß zwischen unterschiedlichen Geschosßzahlbereichen die inneren Baugrenzen bis zu 3,-- m überschritten werden können.
- 2. 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.
- 3. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässer 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.

Im südlich der geplanten B 239 gelegenen Einfamilienhausbereich müssen städtebaulich zusammengehörende Häusergruppen einheitliche Dachformen und Dachneigungen haben. Ausnahmsweise können dort auch Gruppen mit Flachdächern zugelassen werden.

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 Geschosßflächenzahl 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.

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.

Zu A 3) - Die Versorgungsanlagen -

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 A 4) - Die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Bolzplatz -

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.

Zu A 6) - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen -

Sollte es sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, daß private Flächen durch Leitungsstrassen 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 8) - Die Bindung für Bepflanzung -

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.

Zu A 10) - besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten -

1. Im Wa-Gebiet (Landenzentrum) 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 auf 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 zu 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.