

Bebauungsplan Nr. 01-52 "Braunenbruch"

Plangebiet: zwischen Eisenbahn, Wittekindstraße,
Heidenoldendorfer Straße, Gebiet Sicht-
heide im Ortsteil Detmold

Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV 2023), Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung:

Nach § 1 (4) Bau NVO wird das GE-Gebiet (siehe Planlegende) zonenweise nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften - in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Detmold - wie folgt gegliedert:

GE (1) = nicht wesentlich störendes (nws) Gewerbegebiet;

GE (2) = nicht erheblich belästigendes (nebel) Gewerbegebiet.

Die in den vorgeh. GE-Zonen zulässigen gewerblichen Betriebe, Anlagen und Nutzungen werden nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - vom 15.3.1974 (BGBl. I, S. 721) und der dazu letztgültig erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien sowie des RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales III B - 8804.25 - "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten u. Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" vom 25.7.1974 (MBl. NW 1974 S. 992), geändert durch RdErl. v. 2.11.1977 (MBl. NW S. 1688) bzw. gemäß letztgültiger Änderungen im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold bestimmt.

Gemäß § 8 (3) 1. Bau NVO sind innerhalb der vorgeg. GE-Gebiete Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Bedarfsfalle nach Möglichkeit auf den Grundstücksteilen zu errichten, die den benachbarten Wohngebieten am nächsten liegen. Die baulichen Anlagen sind derart anzuordnen, daß ihre Baukörper ein Maximum an Emissionsabschirmung gegenüber den störenden Anlagen des Betriebes bewirken.

2. Maß der Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 - 3 Bau NVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschößflächenzahl) sind nach § 17 (10) Bau NVO zulässig.

3. Bauweise

Gemäß § 22 (4) Bau NVO wird die Bauweise, wo im Plan nicht ausgewiesen (ob offene oder geschlossene), dahingehend freigestellt, daß die geschlossene Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) auf größeren Einzel-Betriebsgrundstücken angewendet werden darf, wenn zu den Nachbargrenzen der seitliche Grenzabstand (Bauwich) gemäß der offenen Bauweise - nach der BauO NW - eingehalten wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Bau NVO festgesetzt und zusätzlich durch ein Gebäuderichtungsraster gekennzeichnet worden.

Die Hauptrichtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude-Richtungsraster anzuordnen. Ausnahmen können von der Baugenehmigungsbehörde erteilt werden, wenn sie mit öffentlichen (architektonisch-städtebaulichen) und nachbarlichen Belangen zu vereinbaren sind. Die Stellung der Baukörper ist bei Baulücken der vorhandenen Bebauung anzupassen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb der im Plan im Bereich von Straßeneinmündungen eingetragenen Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche und den jeweiligen Sichtstrahl, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist nach Abstimmung mit dem Baudezernat ggfls. abzutragen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

7. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahn, Gehweg usw. wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächenbegrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau - entsprechend den Ausbauplänen des städtischen Tiefbauamtes durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:

Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen, soweit diese Flächen nicht in absehbarer Zeit befestigt werden.

Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Sichtfreihaltung auf den Flächen neben den Einfahrten im Sinne der Festsetzungen unter 5. zu berücksichtigen ist.

Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei ggfls. die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt und eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann.

Die Anordnungen der Zufahrten bedürfen der Genehmigung des städtischen Tiefbauamtes.

8. Versorgungsflächen

Umformerstationen - sind gemäß PlanZVO im Plan gekennzeichnet. Die Umformerstationen sind möglichst in Bauten zu integrieren bzw. einzugrünen.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bereich des Überschwemmungsgebietes ist von jeder Bebauung freizuhalten, er kann jedoch als Grünfläche genutzt werden. Einfriedigungen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten-zugunsten der Allgemeinheit-zu belastende Flächen

Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszweckes ermöglicht bleibt.

11. Bindungen für Bepflanzungen

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung (Vorgartenflächen) sind - soweit sie nicht für den betriebserforderlichen ruhenden und erschließenden Verkehr benötigt und hergerichtet werden - zu begrünen. Dabei sind auf je 10 m Grundstückslänge entlang der Straße ein großkroniger Baum und mind. zehn Sträucher zu pflanzen und die übrigen Flächen mit Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.

Die Verpflichtung zur Pflanzung der Bäume bleibt auch bei Inanspruchnahme der Vorgartenflächen zu Parkzwecken und Nebenanlagen erhalten.

Die Auswahl der Arten ist zuvor mit dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Detmold abzustimmen.

12. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern:

Die Gewässer innerhalb des Plangebietes sind - vorbehaltlich von Maßnahmen nach gesetzlichen Wasserrechtsverfahren - ebenso wie ihre Uferbereiche natürlich zu belassen.

Der Uferbewuchs an Bäumen und Sträuchern ist, soweit er die Belange des Gewässerschutzes nicht beeinträchtigt, naturbelassen zu erhalten, ggfls. zu pflegen. Ebenso ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen-Parkanlagen zu erhalten und nach Maßgabe des Gartenamtes der Stadt zu pflegen oder zu ersetzen. Im übrigen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold vom 26.9.1980 hingewiesen.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen: siehe Plantabelle.

Im Einzelfall ist zwecks Unterbringung technischer Anlagen eine Überschreitung bis zu 2 m zulässig. Im übrigen gilt § 12 BauO NW. Entsprechende Höhenknoten der Verkehrsflächen und der Abwasserbeseitigungsanlagen sind vor Projektplanung beim Tiefbauamt der Stadt Detmold einzuholen.

Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken ist nur zulässig, soweit sie für die gärtnerische Nutzung bzw. Gestaltung der Grundstücke notwendig ist, der Höhenausgleich durch Böschung von höchstens 30° hergestellt werden kann und die Belange der Nachbarn gewahrt werden.

Auf den im Plan dargestellten 200 m breiten Trassen der überregionalen Richtfunklinien der Deutschen Bundespost dürfen die baulichen Anlagen die Höhe von 170 m über NN nicht überragen.

14. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39h BBauG)

Für das im Plan als Erhaltungsbereich gekennzeichnete Hofgelände des ehemaligen Rittergutes Braunenbruch wird ein Genehmigungsvorbehalt nach § 39h BBauG eingeführt. Die bauliche Anlage soll erhalten bleiben, weil sie von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

Zur Wahrung der Belange der Erhaltung kann daher die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen in diesem Gebiet versagt werden.