

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 01 - 53 der Stadt D e t m o l d

A.

-Grenzen und Inhalt-

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

"Die Grenze beginnt im Schnittpunkt der Nordgrenze des Flurstücks 353 aus Flur 2 der Gemarkung Heidenoldendorf (Eisenbahn) mit der Ostgrenze des Flurstücks 117 aus Flur 1 der vorgenannten Gemarkung (Orbker Landstraße - L 1056) und verläuft entlang dieser und den Ostgrenzen der Flurstücke 76 und 66 aus Flur 3 der Gemarkung Jerxen-Orbke in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Süd-Ost-Grenze des Flurstücks 62 der vorgen. Flur (Kreuzstraße), weiter entlang dieser und deren Südgrenze sowie entlang der Nordgrenze des Flurstücks 406 aus Flur 2 der vorgen. Gemarkung in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 23 - 02 von dort entlang dieser in südlicher, östlicher und nördlicher Richtung zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des

Flurstücks 505 aus vorgeh. Flur und entlang dieser und deren Ostgrenze in östlicher und nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstücks 2243 aus Flur 29 der Gemarkung Detmold und entlang dieser in östlicher Richtung zum Schnittpunkt mit den Westgrenzen der Flurstücke 2320 und 260/46 der vorgeh. Flur (Wittekindstraße) zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 1576/89 der vorgeh. Flur (Eisenbahn), von dort entlang dieser und den Nordgrenzen der Flurstücks 139/1 aus Flur 1 der Gemarkung Braunenbruch, sowie der Flurstücke 14, 35 und 13 aus Flur 33 der Gemarkung Detmold, sowie der Flurstücke 904, 905 und 353 aus Flur 2 der Gemarkung Heidenoldendorf in westlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt."

Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. April 1970 in Verbindung mit § 103 der 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 Höhenlage der baulichen Anlagen,
- e) die Stellung der baulichen Anlagen,
- f) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
- g) die Flächen für den Gemeinbedarf,

2. die Verkehrsflächen,

3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,

4. die Grünflächen,

5. die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,

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 gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. Januar 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 (B GBl. 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 -

Das Bauland wird ausgewiesen als:

1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauN VO
2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauN VO

Nach Absatz (4) des vorgeh. § 8 BauN VO wird das GE-Gebiet gemäß Legende zonenweise nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften - in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Detmold - wie folgt gegliedert:

- GE (o) = nicht störendes (ns) Gewerbegebiet
 GE (1) = nicht wesentlich störendes (nws) Gewerbegebiet
 GE (2) = nicht erheblich belästigendes (nebel)

Die in den vorgeh. Zonen zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen werden nach Maßgabe des Immissionsschutzgesetzes vom 20. April 1962 (GV. NW. 1962 S. 225) und der dazu erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Detmold bestimmt.

Gemäß § 8 (3) 1 BauO NW sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Bedarfsfall auf den Grundstücksteilen zu errichten, die den benachbarten Wohngebieten am nächsten liegen. Sie sind derart anzuordnen, daß ihre Baukörper ein Maximum an Emissionsabschirmung gegenüber dem Betrieb bewirken.

Auf den im Plan dargestellten "Flächen für emissionsabschirmende Gebäude" entlang der angrenzenden Wohnbauflächen sind außer den vorgeh. Gebäuden gemäß § 8 (3) 1 BauN VO auch diejenigen sonstigen betrieblichen Gebäude bedarfsweise anzuordnen, von welchen keine Emissionen in Richtung Wohngebiet ausgehen können. Die den Wohngebieten zugewandten Außenwände dieser Gebäude sollen keine Fenster- und Türöffnungen - ausgenommen Notausgänge und Glasbausteinfenster - erhalten.

3. Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauN VO

gemäß § 9 (3) 1 BauN VO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, deren Anordnung im Bedarfsfalle analog der unter 2. (Gewerbegebiet) gegebenen Richtlinien erfolgen soll.

Zu A 1: b) - Maß der baulichen Nutzung -

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauN VO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschosflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 9 BauN VO zulässig.

Soweit im Plan bei den Industrie-Bauflächen die Zahl der Geschosse nicht festgesetzt ist, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit aus der festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) in Verbindung mit der Grundflächezahl (GRZ).

2. Garagengeschosse für PKW-Stellplätze sind bei dem Ansatz der Baumassen nicht anzurechnen.

3. Zur Vermeidung der Störung des Straßen- und Ortsbildes und zur Erlangung dem gewachsenen Bodengefälle angeglichener Höhenübergänge der Grundstücke unereinander ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken 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.

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

1. Gemäß § 22 (4) BauN VO wird die Bauweise (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 lt. § 22 (2) BauN VO eingehalten wird.

2. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauN VO zulässig.

3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt.

4. Auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.
5. Vorgärten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.
6. 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 ggfls. abzutragen.
7. Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gewässer-Regulierung ist ein Geländestreifen von je 25 m beiderseits der Achse der zu regulierenden Wasserläufe von jeglicher Benutzung - sei zu baulicher Art oder zum Zwecke der Lagerung von Gegenständen - freizuhalten (Arbeitsraum).
8. Die Anlage neuer bzw. eine Nutzungsänderung vorhandener Zufahrten an der freien Strecke der L 936 (1056) wird unter Hinweis auf die §§ 18, 20 des LStrG nicht erlaubt. Die vorhandenen Feldzufahrten in km 3,555, 3,75 und 3,907 sind zu beseitigen. Entlang der freien Strecke der L 936 (1056) ist - zur Vermeidung illegaler Zuwegungen - eine lückenlose Grundstückseinfriedigung vor der Errichtung von Bauanlagen im Plangebiet zu erstellen.

Zu A 1: d) - Höhenlage der baulichen Anlagen -

1. Bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländefläche nicht mehr als 3,50 m bei eingeschossiger, 6,25 m bei zweigeschossiger bzw. 9,00 m bei dreigeschossiger Bauweise betragen.

Zu A 1: e) - Stellung der baulichen Anlagen -

Die Haupteinrichtungen 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.

Zu A 1: f) - Flächen für Stellplätze und Garagen -

1. Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben auf den ggfls. im Plan ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
2. Sie sind auch nach Maßgabe des Landesrechts auf alternativen Flächen des Baugrundstücks zulässig, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird.
3. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

Zu A 1: g) - Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehr -
u. A 2:

1. Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965) festgesetzt.
2. Im Bereich des Verkehrsknotens der Planstraße "V" mit der L 936 (1056) gelten die Verkehrsflächen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau - entsprechend den Richtlinien des LSBA Detmold und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.
3. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

Zu A 3:) - Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
2. 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 Richtlinien lt. A 1: c 6) zu berücksichtigen ist.
3. Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei auch die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt - eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann.

Zu A 6:) - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

- 1. Die gemäß zeichnerischer Darstellung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfs freizugeben.
- 2. 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.

Zu A 7:) - Bindungen für Bepflanzungen -

- 1. Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung (Vorgartenflächen) sind - soweit sie nicht als Verkehrsflächen für den betriebserforderlichen ruhenden Verkehr hergerichtet werden - unter Berücksichtigung der Auflagen gemäß A 1 c 4) und A 3.2) zu begrünen. Dabei sind auf je 10 m Grundstückslänge entlang der Straße ein großkroniger Baum und mindestens zehn Sträucher zu pflanzen und im übrigen Rasenflächen anzulegen.

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

- 2. Bei den nicht überbaubaren Flächen zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Grenze zum Gewässerufer der Werre bzw. des Knochenbaches ist der natürliche Uferbewuchs in einer Breite von mindestens 8 m - gerechnet ab HHW-Linie - zu erhalten bzw. zu ergänzen oder - wo nicht vorhanden - neu herzustellen. Dabei sind die neu zu pflanzenden Sträucher und Bäume der natürlichen Uferbegrünung anzupassen. Auf je 7 m Ufer-Grundstückslänge ist mindestens ein Baum (Weide, Pappel oder Erle) zu pflanzen.

Auch hier hat eine Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt voranzugehen.

- 3. Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.
- 4. Auf den Flächen der nach der Regulierung der Werre entstehenden ehemaligen Flußschleifen - einschließlich deren Uferzonen - ist der vorhandene Bewuchs, insbesondere alle Bäume mit über 20 cm Stammdurchmesser, zu erhalten und zu pflegen.

Zu A 9:)

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen - gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW vom 21. Januar 1970 -

1. Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich als Flachdächer vorgeschrieben. Für Betriebshallen sind auch Sonderdachformen (Shed-Dächer o.ä.) zugelassen.

Bei Baulücken sind die Dachformen (geneigtes oder Flachdach) denen der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die Dachneigung bei geneigten Dächern soll zwischen 15° und 30° betragen. Dachausbauten sind nicht zugelassen. Zwecks Anpassung an vorh. Bebauung kann aus gestalterischen Gründen hiervon eine Ausnahme zugelassen werden.

Drempel sind bei 1- und 2-geschossigen Häusern bis 50 cm zulässig.

Für zusammenhängende Gebäudezeilen soll die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich gewählt werden.

2. Werbeanlagen:

Alle Werbeanlagen sind möglichst an oder auf Gebäuden anzubringen.

Freistehende Reklametafeln sind ausnahmsweise nur für Eigenwerbung zulässig.

Entlang der L 936 (1056) ist in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand jegliche Werbung unzulässig, die geeignet wäre, die Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße anzusprechen bzw. abzulenken.

Im Abstand von mindestens 50 m von vorhandenen oder möglicherweise anzuordnenden Verkehrs-Signalanlagen an Straßenknotenpunkten dürfen keine Licht-Werbeanlagen mit den Signalfarben (rot, grün) und keine Wechsel- (Blinker-) Lichtanlagen verwendet werden.

3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen:

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen zur Straßenseite hin dürfen nur in der Flucht der Baugrenzen ausgeführt werden.

In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen.

Die Einfriedigung zum Gewässerufer sowie zu den öffentlichen Grünflächen und Fußwegen hin soll in leichter und durchsichtiger Form erfolgen. Diese darf die Durchgrünung nicht stören.

Höhe der Einfriedigungen: bis zu 2,-- m.

Einfriedigungen entlang der Gewässerufer dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3,-- m ab Oberkante Uferböschung der regulierten Wasserläufe errichtet werden.

5. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

C

-Ausnahmen-

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des BBauG außer den nach der BauN VO möglichen und durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Abweichungen in der Gestaltung, Abmessung und Anbringung von Werbeanlagen;
2. weitere Einfahrten zu Betriebsgrundstücken.

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 24.7.54

Az. 34.30.11-05.10.22

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:

gez. Wurmbach