

TEXT

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Detmold Nr. 17-13 für das Gebiet „Waterhof“ im Ortsteil Heiligenkirchen

A. Grenzen und Inhalt

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 17-13 für das Gebiet „Waterhof“ der Stadt Detmold aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt und zwar folgende Flurstücke:

„Gemarkung Heiligenkirchen Flur 2 Flurstücke 299, 322, 392, 321, 320, 319, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 367, 368, 224, 397, 412, 411, 408, 409, 407, 400, 401, 405, 403, 402, 360, 361, 315, 110, 111, 327, 359, 358, 363, 399, 398, 406, 326.

Aus dem Flurstück 326 wird eine Teilfläche, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17-16 ist und wie folgt begrenzt wird, ausgeklammert; Westgrenze des Flurstücks 362, Südwestgrenze des Flurstücks 282, Südostgrenze des Flurstücks 287, Verlängerung der Südwestgrenze des vorgenannten Grundstücks in nordöstlicher Richtung um 21 m, weiter verläuft diese Grenze von hier in einem Winkel von 141°, verschwenkt in südlicher Richtung 76,-- m, von dem Endpunkt dieser Strecke in Nordostrichtung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Flurstücks 362.“

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

Der Bebauungsplan besteht aus

Dem Bebauungsplan, dem Festlegungsriss, einem Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis und diesem Text.

Außerdem wird eine Begründung beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 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. 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 sowie Ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
- f) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf

2. die Verkehrsflächen,

3. den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen,

4. die Versorgungsflächen,

5. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,

6. die Bindungen für Bepflanzungen
7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
8. die Einfriedigungen.

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 Einzelbestimmungen zum Inhalt

Zu A 1 a) Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Abweichend von Abs. 3 des § 4 sind Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zu A 1 b) Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1-3 BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 Abs. 5 BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Geländeverhältnisse (starke Neigung) dies erforderlich machen.

Die auf den Flurstücken 385, 386, 315, 387, 388 und 389 der Flur 2, der Gemarkung Heiligenkirchen, ausgewiesenen Terrassenhäuser (s. Legende) sind zwingend vorgeschrieben. Es muss eine aufgelockerte in der Horizontalen gegliederte und der Hanglage angepasste Abtreppung der Baumasse angeordnet werden. Bei den Zugängen und etwaigen Terrassen ist die Möglichkeit für eine ausreichende Durchgrünung zu schaffen. Eine starre Baumasse muss vermieden werden. Auf der Trasse der Hochspannungsleitung sind auf einer Breite von 8,50 m beiderseits der Achse Bauvorhaben nur zulässig, wenn dafür vorher die Zustimmung des E-Werkes Wesertal eingeholt worden ist. Auf der Trasse der Hochspannungsfreileitung sind auf einer Breite von 8,50 m beiderseits der Achse Bauvorhaben nur zulässig, wenn dafür die Zustimmung des Elektrizitätswerkes Wesertal eingeholt worden ist.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind außer denen, die im Abs. 2

angeführt sind, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen und Stellplätze sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben auf den im Plan ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Sie sind auch im Bauwuch und ausnahmsweise auch auf alternativen Flächen des Baugrundstücks gestattet, wenn gewährleistet ist, dass der Bedarf weder unter- noch überfüllt wird und sonstige gesetzliche Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen der Baugenehmigung eingehalten werden.

Bei Einzelhausgrundstücken ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Baugrenzen insoweit freigestellt, dass eine Verkehrsgefährdung nicht entstehen kann. Aneinander gebaute Garagen müssen gleiche Baufluchten haben.

Zu A 1 d) Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Baukörper (Giebel- oder Traufenständigkeit bei geneigten Dächern) ist, soweit sie im Plan durch Planzeichen dargestellt ist, zwingend festgesetzt. Die Richtung der Gebäudefronten gilt entsprechend den vorschlagsweise eingetragenen Baukörpern als verbindlich. Ausnahmen können nur bei Einzelhäusern, die nicht in der Bauflucht einer zusammenhängenden Häuserzeile stehenden gestattet werden.

Zu A 1 f) Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Das Grundstück soll den belangen der Feuerwehr dienen.

Zu A 2, A3) und A 6)

Verkehrsflächen und Bindungen für Bepflanzung sowie der Anschluss der Grundstücke sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien festgesetzt.

Die im Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (gemäß Legende) belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfes freizugeben. Die örtliche Fixierung dieser Trassen darf im Rahmen der Projektentwürfe geringfügige Abweichungen von der Planfestsetzung aufweisen, wenn (ggf. durch Baulast) gewährleistet ist, dass die beabsichtigten planerischen Grundzüge erhalten bleiben.

In den Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen dürfen Gegenstände, Fahrzeuge und bauliche Anlagen und bewuchs nicht höher als 0,70 m über Oberkante Fahrbahn aufragen. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Zu A 7) Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachform (geneigtes oder Flachdach) ggf. Dachneigung –mit + 5° Toleranz- ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind für die ganze Häuserzeile zulässig.
2. Drempele

Drempele sind bei 1- und 2- geschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.

3. Dachneigung

Für zusammenhängende Hauszeile muss die Dachneigung und der Hauptgesims in Material und Farbe einheitlich ausgebildet werden.

4. Allgemeines

In Baulücken soll sich das Dach in Form und Farbe der überwiegend vorhandenen Bebauung anpassen.

Zu A 8)

Einfriedigungen

Dürfen in Wohngebieten straßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten, soweit sie nicht als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden.

Um die erwünschte Durchgrünung des Baugebietes und deren Großzügigkeit nicht zu stören, wird empfohlen, auch die seitlichen und hinteren Nachbargrenzen als niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszubilden.

Künstliche Abgrenzungen sollten in Holz oder in kunststoffüberzogenen Maschendraht bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

C

Außerkräfttreten

III. Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung wird der bisherige Bebauungsplan ungültig.