

TEXT

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und Ergänzung des Bebauungsplanes der Stadt Detmold Nr. 17-14 für das Gebiet „Schau ins Land“

A. Grenzen und Inhalt

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 17-14 für das Gebiet „Schau ins Land“ der Stadt Detmold aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

„Die Grenze beginnt im Schnittpunkt der Südgrenze des Flurstückes 117 der Flur 2 der Gemarkung Heiligenkirchen mit der Ostgrenze des Wegeflurstückes 362 (Königstraße) und verläuft entlang dieser in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nord-West-Grenze des Flurstückes 218, von dort entlang dieser in nördlicher Richtung bis zum ca. 21 m entfernten Grenzpunkt, von dort in östlicher Richtung entlang einer Geraden bis zu einem Schnittpunkt mit der Ostgrenze desselben Flurstücks, welches von dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 120 nördlich 20 m entfernt liegt, von dort entlang dieser in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Wegeflurstückes 141 (Schau ins Land), von dort entlang einer dieser rechtwinklig überquerenden Geraden zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstückes 117, von dort entlang dieser in östlicher Richtung sowie entlang dessen Ostgrenze in südlicher und schließlich entlang dessen Südgrenze in westlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.“

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 Grünflächen, wie Spielplätze
6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
7. das Anpflanzen von Bäumen,
8. die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
10. 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

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.

Auf der Trasse der Hochspannungsfreileitung sind auf einer breite von 8,50 m beiderseits der Achse Bauvorhaben nur zulässig, wenn dafür vorher die Zustimmung des Elektrizitätswerkes Wesertal eingeholt worden ist.

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

In Einzelfällen wird im Plan die Bauweise –offen oder geschlossen- freigestellt (s. Legende).

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 Bauwich 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 2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.1965 – BGBl. I S. 21) 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 Plan Festsetzung aufweisen, wenn gewährleistet ist (ggf. durch Baulast), dass die beabsichtigten planerischen Grundzüge erhalten bleiben.

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

Zu A 9) Baugestaltung

1. Die Dachform (geneigtes oder Flachdach)
Ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind für die ganze Häuserzeile zulässig.
Die Dachneigung bei geneigten Dächern, welche im Plan gebietsweise (begrenzt durch Verkehrsflächen oder Nutzungsgrenzlinien) durch Gradzahl entsprechend der legende eingetragen ist, gilt mit einer Toleranz von + 5° als verbindlich.
Bei vorhandenen Gebäuden und Zwecks Anpassung an vorhandene Bebauung kann aus gestalterischen Gründen eine Ausnahme hiervon zugelassen werden.

2. Drempe

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

3. Dachdeckung und Gesimse

Für zusammenhängende Hauszeilen muss die Dachdeckung und das Hauptgesims in Material und Farbe einheitlich ausgebildet werden. In Baulücken soll sich das Dach in Form und Farbe der überwiegend vorhandenen Nachbarbebauung anpassen.

4. 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**

5. Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. 17-14 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.