

9 -
Bebauungsplan Nr. 19 - 12
der Stadt Detmold - Ortsteil Heidenoldendorf -
Gebiet: Am Heidenbach, Küsterweg

T e x t

A. - Rechtsgrundlagen -

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 13. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949),

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (GV NW 1960 S. 433) in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1970 S. 299) und des § 9 (4) BBauG, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauN VO- vom 26. November 1963 (BGBl. I, S. 1233 - 1244) in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772).

B. - Grenzen und Inhalt -

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

Im Norden von der südlichen bzw. westlichen Begrenzung der
und Bielefelder Straße zwischen den Einmündungen des
Osten Landertweges und der Hiddeser Straße;

im Süden von der Südseite der Hiddeser Straße, der West-
seite der Straße "Am Vietberg", der Südseite
"Kleiner Bergweg", der Südseite "Hiddeser Straße"
bis zur östlichen Verlängerung der Südgrenze des
Flurstücks 6, Flur 3, Gemarkung Heidenoldendorf,
und von dieser Südgrenze selbst;

im Westen von der westlichen Grenze des Landertweges.

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

F Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der geänderten Fassung vom 27.03.1979 (GV.NW. S. 122), soweit erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;

F = geändert gem. Genehmigungsverfügung des Oberkreisdirektors
des Kreises Lippe vom 18.9.81

4. die Flächen für den Gemeinbedarf;
5. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen;
6. die privaten Grünflächen (Reitplatz);
7. die Wasserflächen, sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (Heidenbach);
8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen;
9. für das Bebauungsplangebiet
 - a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 - b) die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen;
10. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen;
11. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten;
12. die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, insbesondere die Bepflanzung der nach § 10 Abs. 1 BauO NW gärtnerisch anzulegenden Fläche.

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 - i.d. Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264), 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.

C. - Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

Zu B 1: - Art und Maß baulicher Nutzung -

Im MD-Gebiet (Dorfgebiet) sind die Vorhaben dem Charakter des vorhandenen Dorfgebietes anzupassen. Eventuell vorgesehene Abweichungen von den Planfestsetzungen sind mit dem Planungsamt abzustimmen. Die Errichtung von Tankstellen wird ausgeschlossen.

Zu B 2: - Die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen

1. Für das MD-Gebiet (Dorfgebiet) gilt das zu B 1 festgesetzte.
2. Für das WA-Gebiet kann die im Plan eingetragene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Hausgruppen, die im räumlichen Zusammenhang stehen, nach Abstimmung mit dem Planungsamt geändert werden.

Die Änderung muß durch Baulast oder vereinfachtes Veränderungsverfahren für die ganze Hausgruppe verbindlich festgesetzt werden.

Zu B 3: - Flächen für Stellplätze und Garagen -

1. Stellplätze und Garagen sollen auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Ausnahmen können nach Absprache mit dem Planungsamt zugelassen werden. Die Bestimmungen der BauO NW müssen dabei eingehalten werden.
2. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.
3. Sind keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen, sind die erforderlichen Plätze nach Abstimmung mit dem Planungsamt einzuplanen.

Zu B 5: - Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -

1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Gehweg usw. werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
2. Für die Gestaltung der verkehrsberuhigten Zone im Bereich des Heidenbaches gilt der landschaftspflegerische Begleitplan im Maßstab 1 : 200. Änderungen sind in Abstimmung mit dem Baudezernat zulässig.

Zu B 7: - Wasserflächen - (Heidenbach)

Der Ausbau des Heidenbaches wird durch ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Zu B 8: - Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen -

Sollte es sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, daß weitere private Flächen durch Leitungstrassen oder Versorgungsanlagen benötigt werden, werden durch Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert oder durch Baulasten eingetragen.

Die bisher im Plangebiet in den privaten Flächen liegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte gesichert.

Zu B 9: a) - Das Anpflanzen -

b) - die Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen -

1. Entlang den Straßen, an denen im Plan Bäume eingezeichnet sind, sind als Straßenbegleitgrün großkronige Bäume anzupflanzen.
2. Außer den im Plan dargestellten Bäumen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und größer zu erhalten.
3. Für die Bepflanzung im Bereich der verkehrsberuhigten Zone am Heidenbach gilt der landschaftspflegerische Begleitplan im Maßstab 1 : 200.

Zu B 10: - Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen -

1. Allgemeine Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in Maßstab, Gestalt, Detaildurchbildung, Material und Farbgebung dem Ortsbild von Heidenoldendorf anzupassen.

Das gilt auch für die Lärmschutzmauern im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße / Hiddeser Straße.

Das konstruktive Gefüge der Gebäude muß in allen Geschossen erkennbar sein: "Aufreißen" der Erdgeschosse durch große Schaufensterflächen ist unzulässig.

Das Verkleiden von Erdgeschoßfassaden (z.B. bei Ladeneinbauten) ist unzulässig.

Bei Wiederaufbau und Umbau von Fachwerkhäusern muß das Holzfachwerk in Gliederung, Fügung und Abmessung der ursprünglichen Bauweise entsprechen. Das Verkleiden aller Häuser im Plangebiet mit Imitation (z.B. Ziegelimitationen auf Bitumbasis) wird nicht gestattet.

2. Zu dem Bebauungsplan gehört

- a) ein Plan der historischen Bausubstanz,
- b) ein Landschaftspflegerischer Begleitplan "Heidenbach".

3. Im WA-Gebiet müssen aneinandergebaute Häuser (Hausgruppen) bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden.

Zu B 11: - besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen -

1. wie zu B 10 Nr. 1

2. In der Straße "Am Heidenbach", vom Obernkrug bis zur Bielefelder Straße kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 qm flach auf die Hauswand im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Im übrigen Plangebiet kann an der Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster angebracht werden.

3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen

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

Zu B 12: - die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke -

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind von baulichen Anlagen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen.

- - - - -