

5

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - 03 - Gebiet Roßbruch -
im Ortsteil Jerxen-Orbke der Stadt Detmold

T e x t

Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341),

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1969 S. 433; 1970 S. 299)
und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauN VO -
vom 26. 11. 1968 (BGBI. I S. 1233 - 1244)

Ferner wird hingewiesen auf die Satzung über die Beschaffenheit
und Größe von Spielplätzen für die Kleinkinder in der Stadt Detmold
vom 1.6.1973.

Grenzen des Plangebietes:

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

Die Grenze beginnt im Schnittpunkt der Ostgrenze des Wegeflur-
stückes 66 (Orbker Straße) der Flur 3 der Gemarkung Jerxen-Orbke
mit der Südgrenze der Lageschen Straße (B 239, Flurstücke 186 der
Flur 3 und 48 der Flur 2) und verläuft entlang dieser in östlicher
Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flurstücks
147 der Flur 2, von dort entlang dieser in südlicher Richtung
bis zum südlichen Eckpunkt desselben und weiter entlang der Ost-
grenze des Flurstücks 635 bis zu einem Punkt, der 18 m südlich
des vorgenannten Eckpunktes liegt, von dort entlang einer Geraden
in westlicher Richtung bis zum süd-östlichen Eckpunkt des Flur-
stückes 149, von dort entlang der Nordgrenze des Flurstückes 635
in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des
Flurstücks 212, von dort entlang dieser in nördlicher Richtung bis
zum nord-östl. Eckpunkt und von dort entlang seiner Nordgrenze sowie
der Nordgrenze des Flurstückes 88 in westlicher Richtung bis zum
Schnittpunkt mit der Ostgrenze der Orbker Straße (Wege-Flurstück 66)
von dort entlang dieser in nördlicher Richtung bis zum Ausgangs-
punkt.

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

Bestandteile:

Der Bebauungsplan besteht aus dem städtebaulichen Plan und diesem
Text-Teil.

Diesem Plan begefügt sind:
Begründung, Festlegungsriß.

Planinhalt:

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. Jan. 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,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Grünflächen,
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
6. die Bindungen für Bepflanzungen,
7. 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. 1. 1970.

Die Planzeichen entsprechen den Bestimmungen der Planzeichenverordnung (PLZVO) vom 19.1.1965.

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. Jan. 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.

Bestimmungen zum Inhalt:

Zu 1 a): Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird ausgewiesen als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauN VO
Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind zulässig.

2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauN VO

Nach Absatz (4) des § 8 BauN VO wird das GE-Gebiet gemäß Legende 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

Die in der vorgeh. GE (o) Zone zulässigen gewerblichen 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 erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold bestimmt.

Gemäß § 8 (3) 1 BauN VO sind innerhalb des GE (o)-Gebietes Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen 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.

Gebäude und Anlagen dürfen nur dergestalt errichtet oder betrieben werden, daß deren Störungen im Einwirkungsbereich das zulässige Maß der gesetzlich festgelegten Immissionsschutz-Richtwerte nicht überschreiten.

Hierüber sind beim Genehmigungsverfahren im Benehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Nachweise im Sinne der §§ 3 (1) und 69 BauO NW zu führen.

Auf den gewerblich genutzten Flächen müssen die betrieblichen Zufahrten für den Anlieger- bzw. Andienungsverkehr derart angelegt bzw. gegen ausgehende Emissionen abgeschirmt werden, daß der auf den benachbarten Wohnbauflächen ruhende rechtskräftige, gesetzliche Immissionsschutz-Anspruch gewährleistet bleibt. Die hierfür ggfls. notwendigen emissionsabschirmenden baulichen Anlagen sind im Benehmen mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Detmold als Bestandteil der Baugenehmigung zu behandeln.

Zu 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

Die Zahl der Geschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Innerhalb einer Hauszeile oder Hausgruppe ist die Geschoszahl so anzuwenden, daß eine gegenseitige Anpassung der Baukörper im Sinne des § 34 BBauG gewahrt bleibt.

Überschreitungen der in § 17 (1) BauN VO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschosflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 9 BauN VO zulässig.

Zu 1 c)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Gemäß § 22 (1) bis (4) ist laut Planausweisung im WA-Gebiet offene Bauweise und im GE-Gebiet wahlweise offene oder geschlossene Bauweise vorgesehen.

Gemäß § 22 (4) BauN VO wird hier 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt und gemäß PLZVO dargestellt.

Auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig. Vorgärten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.

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 ggfs. abzutragen.

Als Zubehör zu Gebäuden im WA-Gebiet mit mehr als zwei Wohnungen sind auf den zugehörigen oder benachbarten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Spielplätze nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für die Kleinkinder in der Stadt Detmold vom 1. Juni 1973 anzulegen.

Zu 1 d)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist bedarfsweise auf die vorhandene oder projektierte Höhenlage der Verkehrsflächen und der Kanalisation unter Einhaltung der Bestimmungen des Landesrechtes abzustimmen. Entsprechende Angaben sind vor der Projektierung im Tiefbauamt der Stadt einzuholen. (Hinweis auf entsprechende Ausbaupläne).

Bei Gebäuden im WA-Gebiet darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländefläche folgende Höchstmaße aufweisen:

	Bauweise	
	<u>1-geschossig</u>	<u>2-geschossig</u>
Hauptgebäude:	4,00 m	6,00 m
Nebengebäude:	3,00 m	3,00 m
Dachneigung:	45 - 50°	25 - 35°
Drempel bis OK Fußpfette:	bis 0,80 m	keine

Zu 1 e) Stellung der baulichen Anlagen:

Innerhalb des WA-Gebietes sind die Firstrichtungen der Hauptgebäude durch Planzeichen gemäß PLZVO festgelegt worden.

Innerhalb des GE-Gebietes sind die Hauptrichtungen der Gebäude-Außenwände parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude-Richtungsraaster 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 1 f) Flächen für Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben errichtet werden.

Sie sind nach Maßgabe des Landesrechts auf Flächen des Baugrundstücks zulässig, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird und keine Verkehrsgefährdung entsteht.

Zu 2) Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965) festgesetzt.

Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächen-Begrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau - entsprechend den Richtlinien des LSBA-Bielefeld bzw. aufgrund der Ausbaupläne des städt. Tiefbauamtes und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

Zu 3) 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 Richtlinien - unter 1 c) bis 6 - 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 - eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann. Die Anordnungen der Zufahrten bedürfen der Genehmigung des städt. Tiefbauamtes.

Die Anlage neuer bzw. eine Nutzungsänderung vorhandener Zufahrten an der freien Strecke der B 239 wird unter Hinweis auf die §§ 18, 20 des LStrG nicht erlaubt.

Zu 4) Die Grünflächen

sind im Plan gemäß PLZVO gekennzeichnet und sind zur Nutzung als "Kinderspielplatz" vorgesehen. Die Ausbildung im einzelnen wird im Zuge der Ausbauplanung unter Leitung des Gartenamtes der Stadt geregelt.

Zu 5) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Plan gemäß PLZVO dargestellt. Diese sind zum Zwecke eines Leitungsrechts für Ver- bzw. Entsorgung freizugeben.

Zu 6) Bindungen für Bepflanzungen:

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung (Vor- gartenflächen) sind - soweit sie nicht als Verkehrsflächen für den betriebserforderlichen ruhenden Verkehr 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 Auswahl der Arten ist zuvor mit dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Detmold abzustimmen. Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Auf der Westseite der Klingenbergstraße sind im Abstand von je 16 m und in Längsrichtung und im Abstand von 0,75 m von den privaten Grundstücksgrenzen je 1 Straßenbaum als Hochstamm (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zum Wachstum der Bäume erforderlichen Baumscheiben sind zur Sicherung mit Betonlochplatten zu befestigen.

Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren "Flächen für Schutzbepflanzung" sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt Detmold Gehölze derartig anzupflanzen, daß ein optimaler Lärmschutz der benachbarten Wohnbauflächen bewirkt wird.

Zu 7) 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. 1. 1970. - ;

Im WA-Gebiet sind Satteldächer vorgeschrieben. Andere Dachformen sind ausnahmsweise in aufeinander abgestimmten Gruppen zulässig. (Sicherung durch Baulast)

Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich als Flachdächer vorgeschrieben.

Für Betriebshallen sind auch Sonderdachformen (Sheddächer o.ä.) zugelassen.

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

Alle Werbeanlagen sind möglichst an oder auf Gebäuden anzubringen.

Freistehende Reklametafeln sind ausnahmsweise nur für Eigenwerbung zulässig.

Entlang der B 239 ist in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand jegliche Werbung unzulässig, die geeignet wäre, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße anzusprechen bzw. abzulenken.

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

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.

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

In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen.

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

Höhe der Einfriedigungen: bis zu 2,-- m im GE-Gebiet

" " 1,-- m im WA-Gebiet.

Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

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. Abweichung in der Gestaltung, Abmessung und Anbringung von Werbeanlagen;
2. weitere Einfahrten zu Betriebsgrundstücken.
3. Abweichend von 1 c - 1. Absatz, letzter Satz - kann im GE-Gebiet eine gemeinsame Grenzbebauung erfolgen, wenn die Nachbarn diesen Zusammenbau rechtlich vereinbaren.

Aufhebungen:

Mit der Rechtskraft dieser II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - 03 wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der früheren Gemeinde Jerxen-Orbke vom 15.4.1965 aufgehoben.

Detmold, im März 1976

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer