

Bebauungsplan Nr. 23 - 05 - Gebiet Kreuzbreite - der
Stadt D e t m o l d

Der Bebauungsplan hat folgende 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)

I.

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 23 - 05 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 Westgrenze des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 - 02 mit der Südgrenze des Flurstücks 624 aus Flur 2 der Gemarkung Jerxen-Orbke und verläuft entlang dieser und den Südgrenzen der Wegeflurstücke 623 der vorgenannten Flur und 62 der Flur 3 der vorgenannten Gemarkung (Südgrenze Kreuzstraße) in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 61, von dort entlang dieser und der letztgenannten sowie entlang der Westgrenze des Flurstücks 60 in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 - 03, von dort entlang dieser in östlicher und südöstlicher Richtung zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 - 02 und von dort entlang dieser in südlicher 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. 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 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. 1. 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 (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.

B

- Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1: a) - Art der baulichen Nutzung -

Das Bauland wird ausgewiesen als:

1. 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

Die in den vorgeh. GE-Zonen 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 - BGBI 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 der Gebiete GE (o) und GE (1) Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Sie sind im Bedarfsfalle nach Möglichkeit auf den Grundstücks-teilen 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.

2. Sondergebiet (SO) - Verbrauchermarkt für vorwiegend übergemeindliche Versorgung - gemäß § 11 (3) BauN VO.

Im Sondergebiet dürfen Gebäude und Anlagen 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.

3. Auf den gewerblich genutzten Flächen müssen die betrieblichen Zufahrten für den Anlieger- bzw. Anlieferungsverkehr 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 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 Geschoßflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 9 BauN VO zulässig.
2. Garagengeschosse für PKW-Stellplätze sind bei dem Ansatz der Baumassen nicht anzurechnen.

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.

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 Bauweise betragen.
2. Im übrigen gilt § 12 BauO NW.

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

Die Hauptrichtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude-Richtungs-raster 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 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.
2. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

Zu A 2: - Verkehrsflächen -

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

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

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

- 1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen, soweit diese Flächen nicht in absehbarer Zeit befestigt werden.
- 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 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.

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 Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfes 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 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.

- Auf der Westseite der Klingenbergstraße und der Südseite der Planstraße C sind im Abstand von je 16 m und in Längsrichtung und im Abstand von 0,75 m
2. von den privaten Grundstücksgrenzen je 1 Straßbaum 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.
 3. Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren "Flächen für Schutzbepflanzung" sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt Detmold und gemäß Richtlinien-Skizze im Plan Gehölze derartig anzupflanzen, daß ein optimaler Lärmschutz der benachbarten Wohnbauflächen bewirkt wird.

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. 1. 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.

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.

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.

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.

(siehe auch A 1 c 4.)

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.

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

Detmold, im Februar 1975

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer