

Text zum  
Bebauungsplan  
Nr. 23-07/A

Überarbeitet gem. Satzungsbeschluss  
des Rates der Stadt Detmold vom  
15. März 1979

## **Bebauungsplan Nr. 23-07/A – Gebiet östlich der Orbker Straße im Ortsteil Jerxen-Orbke – der Stadt Detmold**

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256),

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233 – 1244) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 – 1772),

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91) in der Neufassung vom 15.09.1978.

### **Text**

#### **zum Bebauungsplan Nr. 23-07/A der Stadt Detmold**

#### **A**

#### **- Grenzen und Inhalt -**

Der räumliche Gestaltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 88.

**Im Osten** durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 88, durch den Teil der Ostgrenze des Flurstücks 123, der an das Flurstück 240 angrenzt, durch die Ostgrenze des Flurstücks 124 und deren Verlängerung bis an die Südgrenze des Flurstücks 62 (Kreuzstraße), durch die von hieraus in südwestlicher Richtung verlaufenden Südostgrenze des Flurstücks 62 bis zur Orbker Straße (Flurstück 66) durch den Teil der Ostgrenze des Flurstücks 66 (Orbker Straße), der an das Flurstück 211 angrenzt und durch die Ostgrenze des Flurstücks 138 bis zum südlichsten Punkt.

**Im Süden** durch die Süd- bzw. Südostgrenzen der Flurstücke 138, 66, 135 und 208 bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 208.

**Im Westen** durch die Nordgrenze des Flurstücks 208 und deren Verlängerung bis in die Westgrenze des Flurstücks 64, durch die von hier aus in nördlicher Richtung verlaufenden Westgrenzen der Flurstücke 64, 65 und 88 (entspricht der Ostgrenze der Orbker Straße).

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Jerxen-Orbke, Flur 3.

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 21.04.1970 in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, 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 in der Fassung vom 15. Juli 1976.
10. Wasserflächen

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 – BauN VO – in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 – 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NW) in der 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.

## **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 § 1 Abs. 4 ff BauN VO wird das GE-Gebiet gemäß Legende des Bebauungsplanes zonenweise nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften – in Abstimmung mit dem Gewerbe-

aufsichtsamt Detmold – wie folgt gegliedert.

GE (0) = nicht störendes (ns) Gewerbegebiet;

GE (1) = nicht wesentlich störendes (nws) Gewerbegebiet

Die in den vorgenannten GE-Zonen zulässigen gewerblichen Betriebe, Anlagen und Nutzungen werden nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen – Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) und der dazu erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien sowie des RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales III B 1 – 8804.25 – “Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung” vom 25.07.1974 (MBI. NW 1974 S. 992) geändert durch RdErl. vom 02.11.1977 (MBI. NW S. 1688) und im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold bestimmt.

Gemäß § 8 (3) 1 sowie § 9 (3) 1 BauN VO sind innerhalb der vorgeh. GE-Gebiete 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.

2. 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 ggf. notwendigen emissionsabschirmenden baulichen Anlagen sind im Benehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold als Bestandteil der Baugenehmigung zu behandeln.

3. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauN VO

#### **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.
3. Zur Vermeidung der Störung des Straßen- und Ortsbildes und zur Erlangung dem gewachsenen Bodengefälle angeglichenen Höhenübergänge der Grundstücke untereinander ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die gärtnerische Nutzung bzw. Gestaltung der Grundstücke notwendig ist, der Höhenausgleich durch Böschung von höchstens 30° hergestellt werden kann und die Belange der Nachbarn gewahrt werden.

#### **zu A 1 c) Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücks-**

## **flächen**

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. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind zulässig.
4. Auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.
5. Vorgärten und an öffentlichen 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 ggf. abzutragen.
7. Entlang der freien Strecke der L 936 (1056) – Orbker Landstraße – sind innerhalb des Plangebietes keinerlei Grundstückszufahrten zulässig. Zur Vermeidung illegaler Zuwegungen ist entlang der vorgegen. freien Strecken vor der Errichtung von Bauanlagen im Plangebiet eine lückenlose Grundstücks-Einfriedigung zu erstellen.

### **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 bzw. 9,00 m bei dreigeschossiger Bauweise betragen.
2. Im übrigen gilt § 12 BauO NW. Entsprechende Höhenknoten der Verkehrsflächen und der Abwasserbeseitigungsanlagen sind vor Projektplanung beim Tiefbauamt der Stadt Detmold einzuholen.

### **zu A 1 e) Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptrichtung der Gebäude-Außenwände sind 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 A 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 Be-

darf weder unter- noch übererfüllt wird und keine Verkehrsgefährdung entsteht. Aneinandergebaute Einzel-Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

#### **zu A 2) Verkehrsflächen**

1. Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19.01.1965) festgesetzt.
2. Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächenbegrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau – entsprechend den Richtlinien des zuständigen LSBA bzw. des städtischen Tiefbauamtes und der Rechtsgrundlage des Landesstraßengesetzes (LStrG) – durch die endgültige Straßenschlussvermessung ermittelt werden.
3. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

#### **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 ggf. die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt und eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann.

Die Anordnungen der Zufahrten bedürften der Genehmigung des städtischen 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 Geh-, Fahr- und 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 für den betriebserforderlichen ruhenden und erschließenden Verkehr benötigt und 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 Verpflichtung zur Pflanzung der Bäume bleibt auch bei Inanspruchnahme der Vorgartenflächen zu Parkzwecken und Nebenanlagen erhalten.

Die Auswahl der Arten ist zuvor mit dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Detmold abzustimmen.

2. Auf der Südseite der Planstraße C (Industrie-Sammelstraße) sind im Abstand von je 16 m in Längsrichtung und im Abstand von 0,75 m von den privaten Grundstücksgrenzen je ein 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 (innerhalb Gehweg).
3. Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen für Immissionsschutz-Wall + Schutzbepflanzung sind nach vorheriger Abstimmung mit dem städtischen Gartenamt und gemäß Richtlinien-Skizze im Plan Gehölze derart anzupflanzen, dass ein optimaler Lärmschutz der benachbarten Wohnflächen bewirkt wird.
4. Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken (s. auch A 1 b 3.).

**zu A 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 BauO NW in der Fassung vom 15. Juli 1976**

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.

Die Dachneigung bei geneigten Dächern soll zwischen 15° und 30° betragen. Dachausbauten (Dachgauben o. ä.) sind nicht zugelassen. Zwecks Anpassung an vorhandene Bebauung kann aus gestalterischen Gründen hiervon eine Ausnahme zugelassen werden.

Drempel sind bei 1- und 2-geschossigen Häusern bis 50 cm zulässig.

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

2. Alle Werbeanlagen sind an oder auf den Gebäuden anzubringen. Die Werbung auf dem Dach darf nicht höher als 2,00 m über Oberkante Dach sein und eine Längenausdehnung von 1/3 der Straßenfrontlänge nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage darf nicht mehr als 15 m betragen. Auf geneigten Dächern sollen keine Werbeanlagen angebracht werden.

Abweichungen können im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Eigenwerbung handelt.

Freistehende Reklametafeln sind ausnahmsweise nur für Eigenwerbung zulässig.

Entlang der L 936 ist in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand

jegliche Werbung unzulässig, die geeignet wäre, die Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße anzusprechen bzw. abzulenken.

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

3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen, z. B. für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Einfriedigungen zur Straßenseite hin dürfen nur in der Flucht der Baugrenzen ausgeführt werden ( s. 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 2,00 m.

5. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

**zu A 10)** Das den südöstlichen Teil des Plangebietes durchfließende Gewässer III. Ordnung darf nicht verrohrt werden. Ausgenommen sind Verrohrungen bis 4 m Länge für Überbrückungen.

## 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 zugelassen werden:

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