

T e x t

A. - Rechtsgrundlagen -

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 1.10.1979 (GV NW 1979 S. 594);

das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1233 - 1244) in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der 2. Änderung vom 1. Januar 1977 (GV NW S. 96), in der jeweils gültigen Fassung;

\* Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19. Januar <sup>1965</sup> ~~1975~~.

Änderung gem. Protokollbeschl. vom 25. 3. 82

19. 4.

## B. - Grenzen -

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

Im Norden	von der Feldstraße
im Osten	von der Siegfriedstraße
im Süden	von der Marienstraße
im Westen	von der Lemgoer Straße.

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

## C. - Inhalt -

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 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264), soweit erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder 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;
4. die Flächen für den Gemeinbedarf;
5. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für das Parken von Fahrzeugen;
6. die Versorgungsflächen;
7. die öffentlichen und privaten Grünflächen, hier: Spielplätze;
8. die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen; (städtischer Entwässerungskanal);
9. 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. die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten;
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 - 1.d. Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der z.Zt. gültigen Fassung 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.

D. - Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

Zu C 1: - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO Abs. 3, Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) Ziff. 5 (Tankstellen und Ziff. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) nicht zugelassen.

Zu C 3: - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen -

1. Stellplätze und Garagen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmen können nach Absprache mit dem Planungsamt zugelassen werden.
2. Sind keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen, sind die erforderlichen Plätze nach Abstimmung mit dem Planungsamt einzuplanen.

Zu C 5: - Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Gehweg usw. werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu C 7: - Die öffentlichen und privaten Grünflächen, hier: Spielplätze -

Die Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze richtet sich nach der "Satzung für Kinderspielplätze" der Stadt Detmold

Zu C 9: - a) Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;  
b) die Bindung für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen

Zu a) In den Vorgärten der Bergstraße, Gretchenstraße, Annastraße und Griemensiek sind von Eigentümern oder Nutzungsberechtigten großkronige Bäume anzupflanzen.

Zu b) Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Bäume mit mehr als 100 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Zu C 10: - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1. Bei ein- und zweigeschossigen Häusern sind Dachgauben bis zu einer Größe von  $\frac{1}{3}$  der Dachfläche zugelassen. Maximale Länge der einzelnen Dachgauben 4,00 m.

Die Gauben müssen vom Giebel mindestens einen Abstand von 1,50 m haben.

2. Aneinandergebaute Häuser (Hausgruppen) müssen bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden.

3. Im Plangebiet können entlang der Straßenbegrenzungslinie und an den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straße bis zur vorderen Bauflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 70 cm errichtet werden (Mauern, Hecken, Zäune). Das Material richtet sich nach der vorhandenen umgebenden Bebauung und ist mit dem Planungsamt abzustimmen.

Hinter der Bauflucht sind Einfriedigungen gemäß den Bestimmungen der BauO NW zulässig.

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

1. Im WR- und WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster angebracht werden.

2. Im MI-Gebiet wie vor, jedoch bis zu einer Größe von 1,0 qm.

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 C 12: - die Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke -

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

# Ergänzende Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nach §9(1) BBauG

Nach §9 (4)BBauG i.V.mit §103 BauO NW

Nutzungsart	Art und Maß der baulichen Nutzung			Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Gebäude - höhe von O.K. Fußboden des Erdgeschosses bis O.K. Decke des obersten Geschosses. Haupt- geb. Neben- geb. gemäß BauNW m max. m		max. Höhe des Drempels von O.K. fertiger Decke bis O.K. Sparren. m	Dach -		
	Mindestgrenze	Höchstgrenze	Zwiegend			Form	Neigung				
MI			II	0,4	0,8	6,00	3,50	0,50	FD - Flach - SO - Sattel - WO - Walm - WD - Walmdächer # D.	bei Sattel - Walm - Geneigtem Dach	25° - 35°
WA			III	0,4	0,8	9,00	3,00	0,30	Für die Dächer mit eingetragener Firstrichtung sind Satteldächer vorgeschrieben. Sind Bauflächen zu schließen, in Straßenzügen mit überwiegend vorh. Walmdächern, sind auch Walmdächer zugelassen.		25° - 35°
WA			II	0,4	0,8	6,00	3,00	0,50			25° - 35°
WA			I	0,4	0,5	3,50	3,00	0,50			35° - 45°
WR			II	0,4	0,8	6,00	3,00	0,50			25° - 35°
WR			I	0,4	0,5	3,50	3,00	0,50			35° - 45°