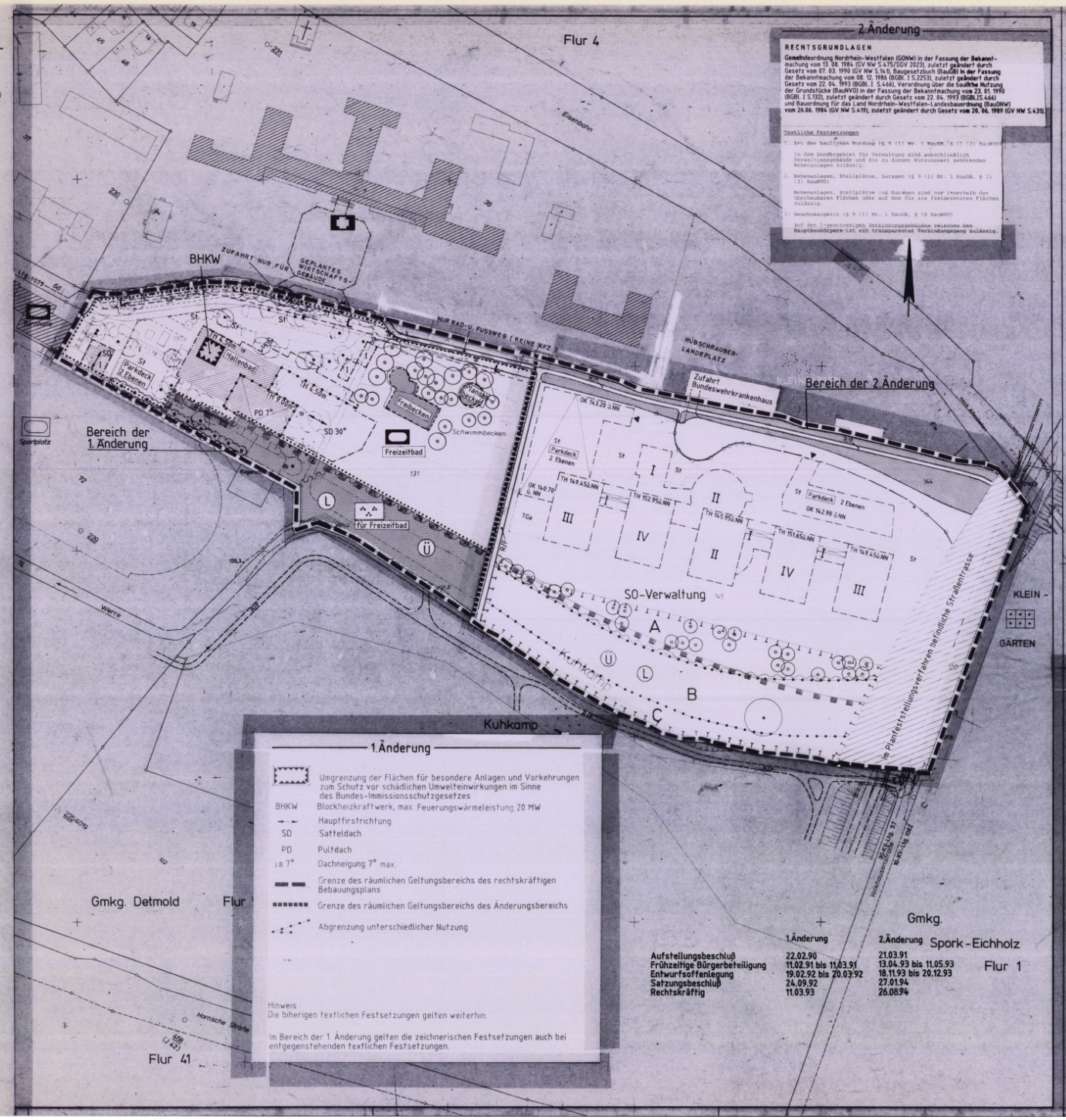
1.Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2257), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S.265), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.133) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung- (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S.431)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. TH 4.5m — Traufhöhe über Geländehöhe max. 4.50m
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R/F — Rad- und Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Baumbestand
- Bäume zu erhalten
- Bäume anzupflanzen
- Sträucher zu erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Freizeitbad — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- L — Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger



2.Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.1989 (GV NW S.430).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)

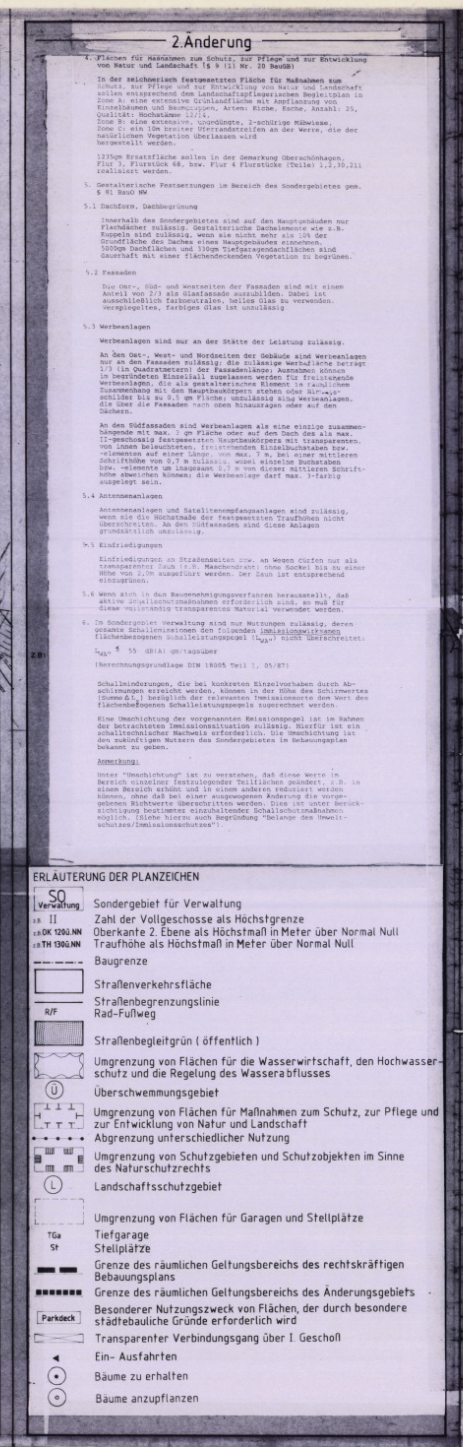
   In den Sondergebiet für Verwaltung sind ausschließlich Nebenanlagen, die zu einem dieser Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)

   Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Überbauten Flächen oder auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

3. Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

   Auf den I-geschossigen Verbindungsgebäuden zwischen den Hauptbaukörpern ist ein transparenter Verbindungsgang zulässig.



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- SO Verwaltung — Sondergebiet für Verwaltung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. OK 1300.NN — Oberkante Z. Ebene als Höchstmaß in Meter über Normal Null
- z.B. TH 1300.NN — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Normal Null
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- R/F — Rad-Fußweg
- Straßenbegleitgrün (öffentlich)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- TGa — Tiefgarage
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsgebiets
- Parkdeck — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Transparenter Verbindungsgang über I. Geschoß
- Ein- Ausfahrten
- Bäume zu erhalten
- Bäume anzupflanzen

1.Änderung

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- BHKW — Blockheizkraftwerk, max. Feuerungswärmeleistung 20 MW
- Hauptfirstrichtung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- ±z.B. 7° — Dachneigung 7° max.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis
Die bisherigen textlichen Festsetzungen gelten weiterhin.

Im Bereich der 1 Änderung gelten die zeichnerischen Festsetzungen auch bei entgegenstehenden textlichen Festsetzungen.

	1.Änderung	2.Änderung
Aufstellungsbeschluß	22.02.90	21.03.91
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.02.91 bis 11.03.91	13.04.93 bis 11.05.93
Entwurfsoffenlegung	19.02.92 bis 20.03.92	18.11.93 bis 20.12.93
Satzungsbeschluß	24.09.92	27.01.94
Rechtskräftig	11.03.93	26.08.94

2.Änderung

7. Planen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

   In den zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen entsprechend den Landschaftspflegerischen Begleitplan in Zone A: eine extensive Grünlandfläche mit Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, Artenr: Eiche, Esche, Anzahl: 35, Qualität: Hochstämme 12/14,
   Zone B: eine Streuobstwiese mit Apfelbäume, 2-schürige Mähwiese,
   Zone C: ein im breiter Übergangsbereich an der Werre, die der natürlichen Vegetation überlassen wird
   hergestellt werden.

   1230qm Brachfläche sollen in der Gemarkung Überschönhagen, Flur 3, Flurstück 68, bzw. Flur 4 Flurstücke (Teile) 1,2,30,211 realisiert werden.

5. Gestalterische Festsetzungen im Bereich des Sondergebietes gem. § 81 BauO NW

5.1 Dachform, Dachbegrünung

   Innerhalb des Sondergebietes sind auf den Hauptgebäuden nur Flachdächer zulässig. Gestalterische Dachelemente wie z.B. Kuppeln sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen. Dachbegrünungen mit mindestens 300qm Dachflächen und 100qm Tiefstaxpondachflächen sind dauerhaft mit einer flächendeckenden Vegetation zu begrünen.

5.2 Fassaden

   Nur Ost-, Süd- und Westseiten der Fassaden sind mit einem Anteil von 20% aus klarflaschen herstellbaren Ziegeln in ausschließlich farbnatürlichen, weißen Glas zu verwenden. Verspiegelten, farbigen Glas ist unzulässig.

5.3 Werbeanlagen

   Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

   An den Ost-, West- und Nordseiten der Gebäude sind werbeanlagen nur an den Fassaden bis zur Brüstungshöhe des 1.Obergeschoßes bis 1/3 im Quadratmeter der Fassadenfläche, Buchstaben können in beschränkten Einzelfall zugelassen werden für freistehende Werbeanlagen, die als gestalterisches Element im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörpern stehen oder Hilfe-zeichen (z.B. an Flüchtwegen, unzulässig sind Werbeanlagen, die über die Fassaden nach oben hinausragen oder auf den Dächern.

   An den Südfassaden sind Werbeanlagen als eine einzige zusammenhängende Fläche bis zur Brüstungshöhe des 2.Obergeschoßes zulässig. Hauptbaukörpers nach oben als ein max. 1.Obergeschoßes festgesetzten Hauptbaukörpers sind nur an den Fassaden, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben zulässig. Die Buchstaben müssen von max. 7 m, bei einer mittleren Schriftöhe von 0.7 m Buklaxy, wobei einzelne Buchstaben ausnahmsweise um insgesamt 0.7 m von diesen mittleren Schriftöhe abweichen können; die Werbeanlage darf max. 3-farbig ausgelegt sein.

5.4 Antennenanlagen

   Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind zulässig, wenn sie an der Dachfläche der Fassadenseiten nach oben nicht überschreiten. An den Giebelseiten sind diese Anlagen grundsätzlich unzulässig.

5.5 Einfriedigungen

   Einfriedigungen an Straßenseiten bzw. an Wegen dürfen nur als transparenter Zaun (z.B. Maschendraht) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 ausgeführt werden. Der Zaun ist entsprechend einzugrünen.

5.6 Wenn auch in den Bauvorhabengenehmigungsverfahren herausstellt, daß aktive schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, so muß für diese vorrangig transparentes Material verwendet werden.

6. In Sondergebiet Verwaltung sind nur Nutzungen zulässig, deren erzeugte Schallemissionen den folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}" = 55 dB(A) qm:tagsüber

   (Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1, 05/87)

   Schallimisbrungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschätzungen ermittelt werden, können in der Höhe des Schätzwertes (Summe d.L) bezüglich der relevanten Immissionsorte den Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

   Eine Unschärfe der vorgenannten Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein Zuschlag von 2 dB(A) zu addieren. Die Unschärfe ist abhängig von den zukünftigen Nutzern des Sondergebietes in Bebauungsplan bekannt zu geben.

   Anmerkung:

   Unter "Unschärfe" ist zu verstehen, daß diese Werte im Bereich einzelner festzulegender Teilflächen geändert, z.B. in einem Bereich erhöht und in einem anderen reduziert werden können, ohne daß bei einer ausgewogenen Änderung die vorgenannten Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Berücksichtigung beurteilter einzelbezogener Schallschutzmaßnahmen möglich. (Siehe hierzu auch Begründung "Belange des Umweltschutzes/Emissionsschutzes").

Text für den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.07.85 weiterhin gültig für die 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 01-57 "Kuhkamp"

Ortsteil Detmold -
Plangebiet zwischen Werre, Hallenbad, Bundeswehr-lazarett, Eisenbahn und Volkhausenstraße -

A. Rechtstitel:
Der Bebauungsplan besteht aus der Schalltechnischen Untersuchung (Auftr.Nr.84 609 208 v.10.05.84 vom fwa städtebaulichen Plan mit Text.Dr.Ing.Klaus Beckenhauer, 48 Bielefeld 11.
Den Bebauungsplan ist beigefügt: die Begründung.

B. Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 i.d.Fassung v. 6.Juli 1979 (BGBl. I, S.949);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I, S.1763 - 1772);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 27.01.1970 (GV.NW.S.96) in der geltenden Fassung;
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen;
Es gelten jeweils die zuletzt erlassenen Fassungen.

C. Grenzen:
Es gilt die im städtebaulichen Plan festgesetzte Grenzeintragung.

D. Textliche Festsetzungen:

1. Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Eingrünung der baulichen Anlagen ist in Abstimmung mit der Stadt Detmold ein detaillierter Grünordnungsplan mit verbindlichen Pflanzangaben zu erstellen und vor Baugenehmigung dem Regierungspräsidenten vorzulegen und mit ihm abzustimmen.
   Mit der Baugenehmigung bzw. der Gebäudeabnahme ist die Ausführung des Grünordnungsplanes zu sichern.
   Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm - gemessen in einer Höhe von 1,0 m über den Erdboden - haben, sind zu erhalten. Falls solche Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen stehen, beschränkt sich der überbaubare Grundstücksbereich um den Kronenbereich dieser Bäume ein.
2. Garagen und Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen bzw. im Hauptbaukörper zulässig. Freistehende Garagenbaukörper sind nicht gestattet.
   Garagen und Stellplätze müssen sich unter Ausnutzung der topographischen Situation unauffällig und gruppenweise gegliedert in die Landschaft einfügen.
   Die Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind in Abstimmung mit der Stadt Detmold mit großkronigen laubbäumen, Sträuchern und Bodendeckern gem. Grünordnungsplan einzugrünen.
3. Einfriedigungen an Straßenseiten bzw. an Wegen dürfen nur als transparenter Zaun (z.B. Maschendraht) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m ausgeführt werden. Der Zaun ist entsprechend Grünordnungsplan einzugrünen und mind. 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu erstreben.
   Entlang der Werre im Überschwemmungsbereich sind Zäune unzulässig. Eine naturnahe Gestaltung der Werreaue in einer Breite von 30 m wird gefordert.
4. Geländeabtragungen sind bis zu 30% Neigung, Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und nach Grünordnungsplan einzugrünen.
5. Die Baukörper müssen hangparallel (zu den Höhenlinien annähernd parallel) angeordnet werden.
6. Für das Hotelgebäude ist bergseitig zweigeschossige, talseitig dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben.
   Das Dach darf ausgebaut werden, sofern eine Firsthöhe von 6,0 m über Traufe nicht überschritten wird.
7. Im Bereich des Freizeitbades sind Flachdächer in Verbindung mit geneigten Pult-bzw.Sattel-Dächern zugelassen.
8. Aufbauten (z.B. für Technik) dürfen die Trauf-bzw. Firsthöhe nicht mehr als 1,0 m überragen.
9. Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind nur innerhalb der Hauptgebäude zulässig.
10. Die Festlegung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) erfolgt durch die Stadt Detmold.
11. Außen-Werbeanlagen (z.B.Schrift, Symbole, Leuchtzeichen) dürfen nur auf gewerblichen Gebäudeflächen bis Brüstungshöhe 1. Obergeschoß angebracht werden und müssen vorher mit der Stadt Detmold abgestimmt werden.
12. Die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen lt. Plan und Schalltechnischer Untersuchung von Dr.Ing. Beckenhauer ist mit der Baugenehmigung bzw. Bauabnahme zu sichern.
13. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahn, Gehweg usw. wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
    Im Bereich von Kurven und Verkehrsinseln sind geringfügige Abweichungen der Verkehrsflächenbegrenzungen möglich.
14. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art von 0,70 m bis 2,50 m Höhe ständig freizuhalten.
15. Die Anordnungen der Grundstückseinfahrten gem. Planausweisung gelten als Anhalt. Die Achsen in Rahmen der Projektplanung Abweichungen aufweisen, die der Genehmigung der Stadt Detmold bedürfen.
16. Verstöße gegen die Festsetzungen gem. § 103 (1) u.(2)BauONW werden gem. § 101 (1)1 u.(3) BauONW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,--DM geahndet.

Detmold, den 4.Januar 1984

LAGEPLAN M. 1:5000 (AUSSCHNITT AUS DER DGK.)

1. Aufstellungsbeschluß:
   Der Rat der Stadt Detmold hat gemäß § 2 des BBauG (Bundesbaugesetz vom 23.6.1960) am 29.4.1983 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BBauG und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 25.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In Auftrage des Rates der Stadt Detmold:
   Detmold, den 25.10.83
   gez. Vogt
   Bürgermeister — Ratsmitglied

2. Planunterlagen:
   Kartengrundlage:
   Katasterflurkarte im Maßstab 1:1000 der Gemarkung: Detmold
   Flur: 5
   Größe des Plangebietes:
   Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasternachweis überein
   Detmold, den — gez. Krähe, Kreisobervermessungsrat

3. Geometrische Festlegung:
   Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist:
   Detmold, den — gez. Krähe, Kreisobervermessungsrat

4. Entwurf:
   Planentwurf und Anfertigung des Planes: durch das Planungsamt
   Detmold, den 5.1.84 — Stadt Detmold, Der Stadtdirektor, Stadtplanungsamt
   gez. Oettling, Techn. Beigeordneter — gez. Uphegge, Leiter des Planungsamtes

5. Bürgerbeteiligung:
   Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2a (2) BBauG in der Zeit von 10.10.1983 bis 25.10.1983 öffentlich dargelegt worden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Planungsausschuß der Stadt Detmold am 10.10.83 gegeben.
   Detmold, den 13.10.83 — Stadt Detmold, Der Stadtdirektor, In Vertretung:
   Ratsmitglied — gez. Oettling, Techn. Beigeordneter

6. Offenlegung:
   Dieser Plan hat als Entwurf mit dem Text, einschl. der Begründung, gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit von 19.4.84 bis 21.5.84 Öffentlich ausgelegen.
   Detmold, den 22.5.84 — Stadt Detmold, Der Stadtdirektor, In Vertretung:
   gez. Oettling, Techn. Beigeordneter

9. Satzungsbeschluß:
   Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG und § 4 der Gemeindeordnung NRW von Rat der Stadt Detmold am 26.6.84 als Satzung beschlossen worden.
   Detmold, den 8.8.84
   In Auftrage des Rates:
   gez. Vogt, Bürgermeister — gez. Meyer, Ratsmitglied
   Für die Verwaltung: gez. Dr.Fritsche, Stadtdirektor

10. Genehmigung der Gestaltungsfestsetzungen durch den OKD:
    Die gestalterischen Festsetzungen des Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom genehmigt worden.
    Detmold, den
    Az. 636400-DE
    Der OKD
    als Untere staatliche Verwaltungsbehörde
    I.A.

11. Genehmigung durch RP:
    Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung von 27.12.84. genehmigt worden.
    Detmold, den
    Az.35 2111-505/075 — Der Regierungspräsident, In Auftrage:
    gez. Dünkel

12. Bekanntmachung der Genehmigung:
    (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)
    Gemäß § 12 BBauG sind die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Auslegung am 25.7.85 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 25.7.85 Öffentlich aus.
    Detmold, den 25.7.85
    gez. Vogt, Bürgermeister

5. Ausfertigung

Stadt Detmold
Planungsamt

Bebauungsplan Nr 01-57 „Kuhkamp"
Ortsteil Detmold

Plangebiet: Zwischen Werre, Hallenbad, Bundeswehrlazarett, Eisenbahn u. Volkhausenstraße

M. 1:1000