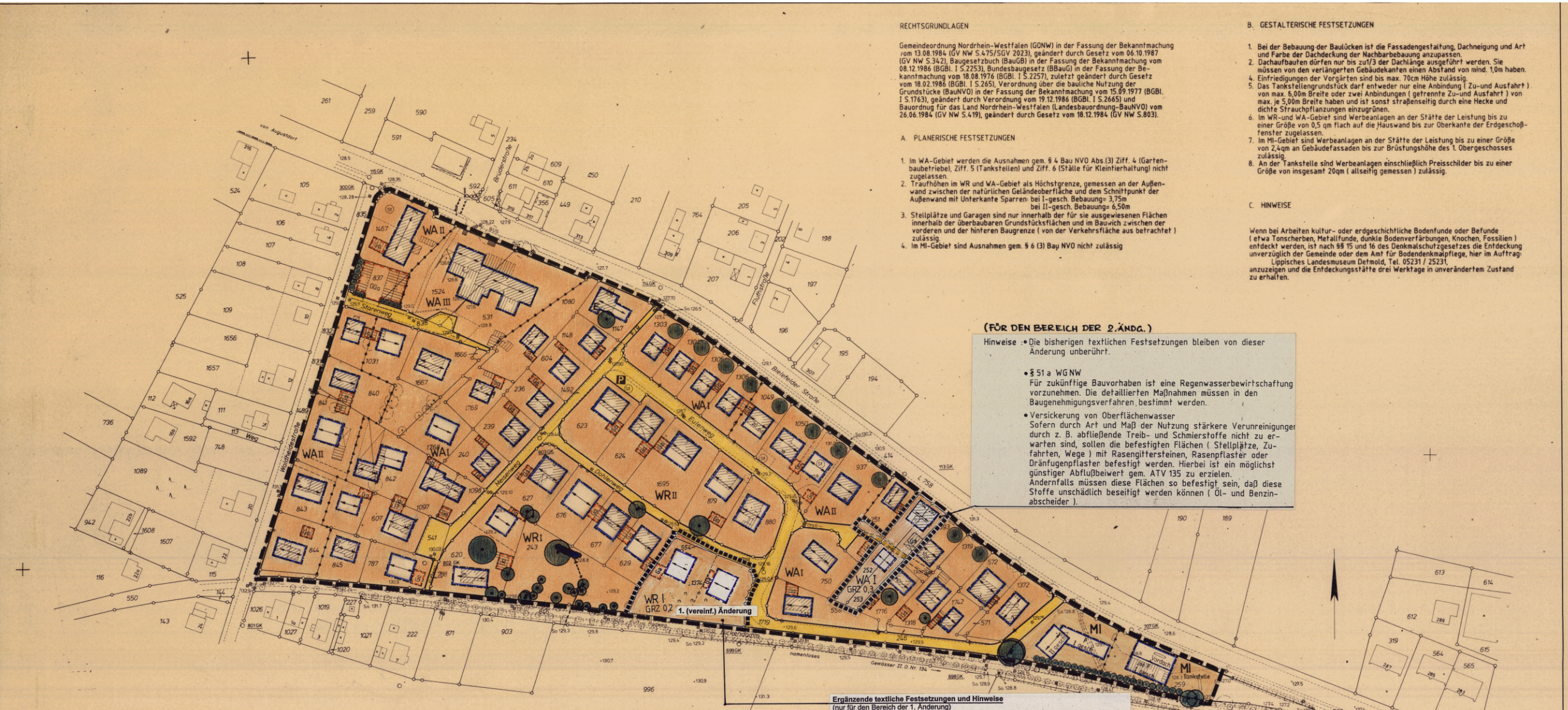

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475/SGV 2023), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S.342), 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 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665) und Bauordnug für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauNVO) vom 26.06.1984 (GV NW S.419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S.803).

A. PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Bau NVO Abs.(3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 5 (Tankstellen) und Ziff. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) nicht zugelassen.
2. Traufhöhen im WR und WA-Gebiet als Höchstgrenze, gemessen an der Außenwand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren: bei I-gesch. Bebauung= 3,75m
   bei II-gesch. Bebauung= 6,50m
3. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauvich zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze (von der Verkehrsfläche aus betrachtet) zulässig.
4. Im MI-Gebiet sind Ausnahmen gem. § 6 (3) Bau NVO nicht zulässig

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bei der Bebauung der Baulücken ist die Fassadengestaltung, Dachneigung und Art und Farbe der Dachdeckung der Nachbarbebauung anzupassen.
2. Dachaufbauten dürfen nur bis zu1/3 der Dachlänge ausgeführt werden. Sie müssen von den verlängerten Gebäudekanten einen Abstand von mind. 1,0m haben.
4. Einfriedigungen der Vorgärten sind bis max. 70cm Höhe zulässig.
5. Das Tankstellengrundstück darf entweder nur eine Anbindung (Zu-und Ausfahrt) von max. 6,00m Breite oder zwei Anbindungen (getrennte Zu-und Ausfahrt) von max. je 5,00m Breite haben und ist sonst straßenseitig durch eine Hecke und dichte Strauchpflanzungen einzugrünen.
6. Im WR-und WA-Gebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zugelassen.
7. Im MI-Gebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,4qm an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
8. An der Tankstelle sind Werbeanlagen einschließlich Preisschilder bis zu einer Größe von insgesamt 20qm (allseitig gemessen) zulässig.

C. HINWEISE

Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel. 05231 / 25231, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(FÜR DEN BEREICH DER 2.ÄNDG.)

Hinweise :
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.
- § 51 a WG NW
  Für zukünftige Bauvorhaben ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzunehmen. Die detaillierten Maßnahmen müssen in den Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.
- Versickerung von Oberflächenwasser
  Sofern durch Art und Maß der Nutzung stärkere Verunreinigungen durch z. B. abfließende Treib- und Schmierstoffe nicht zu erwarten sind, sollen die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Dränfugenpflaster befestigt werden. Hierbei ist ein möglichst günstiger Abflußbeiwert gem. ATV 135 zu erzielen.
  Andernfalls müssen diese Flächen so befestigt sein, daß diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

Ergänzende textliche Festsetzungen und Hinweise
(nur für den Bereich der 1. Änderung)

1. Zur Abgrenzung der Baugrundstücke zum Birkendamm ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Die hier vorhandenen Erlen und Weiden sind zu erhalten.
2. Hecken sowie Baumgruppen dürfen nicht als Nadelgehölze angepflanzt werden.
3. Je Grundstück dürfen höchstens 15 % - der von dem oder den Hauptgebäude(n) nicht in Anspruch genommenen Grundstücksfläche - versiegelt werden. Ist dieser Anteil bereits durch Nebengebäude, Hofflächen, Zufahrten, Terrassen u. ä. erschöpft, hat eine darüber hinausgehende Befestigung mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster o. ä. versickerungsaktiven Belägen zu erfolgen.
4. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Die Möglichkeit der Versickerung ist gutachterlich nachzuweisen.

Hinweise
- Für die Bebauung des Änderungsgrundstückes ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig. Die Durchführung ist vertraglich geregelt. Das Vertragswerk ist zu beachten.
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.
- Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MI Tankstelle — gegliedertes Mischgebiet gem.s1(4) BauNVO: Nur Tankstellen zulässig

Maß der baulichen Nutzung
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise , Baugrenze
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auf vorh. Flurstücksgrenze
- F / R — Fuß-/ Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
- Private Grünfläche / Gartenland

Wasserflächen
- Teich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft
- Bäume anzupflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke anzupflanzen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St. — Stellplätze
- Ga. — Garagen
- GGa. — Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- F — Flachdach / bzw. flachgeneigtes Dach
- E — Erhaltenswerte Bausubstanz gemäß städtischer Bestandsaufnahme
- Vorgeschlagene Grungstücksteilung

5. Ausfertigung

Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den Rat der Stadt Detmold gefaßt am 29.8.85 und ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.1985

Im Auftrag des Rates der Stadt Detmold
Detmold , den 1.02.1991
gez.Brakemeier Bürgermeister — gez. Braeuer Ratsmitglied
1

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Zeit vom 25.5.87 bis 26. 6.87 öffentlich dargelegt worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Planungsausschuß der Stadt Detmold am 2.6.87 gegeben.
Detmold , den 19.07.90
In Vertretung :
gez. Dettling Techn. Beigeordneter
2

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 3.11.88 bis zum 5.12.88 ausgelegen (1Offenlegung).
Detmold , den 19.07.90
In Vertretung :
gez. Dettling Techn. Beigeordneter
3

Der Planentwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung in der Zeit vom 2.11.89 bis zum 4.12.89 erneut ausgelegen (2. Offenlegung).
Detmold , den 19.07.90
In Vertretung :
gez. Dettling Techn. Beigeordneter
4

Nach der Offenlegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom bis und vom bis durchgeführt.
Detmold , den
In Vertretung :
Techn. Beigeordneter
5

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Detmold am 29.03.90 als Satzung beschlossen worden.
Detmold , den 22.08.90
gez. Brakemeier Bürgermeister — gez. Braeuer Ratsmitglied
gez. i.V. Horstmann Stadtdirektor
6

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 13.09.1990 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 5.12.1990
Detmold , den 5.12.90
Az. : 35.21.11 -505 H 21
Der Regierungspräsident
Im Auftrag :
gez. Gündel
7

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.01.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab 10.01.91 öffentlich aus.
Detmold , den 10.01.91
gez. Brakemeier Bürgermeister
8

Größe des Plangebietes 6,1 ha.
Der Bebauungsplan besteht aus dem :
Städtebaulichen Plan Festlegungsriss
Außerdem sind diesem Plan beigefügt : Begründung
9

Kartengrundlage :
Katasterflurkarte Gemarkung : Heidenoldendorf Flur : 5
Maßstab 1:2000
Neukartierung M. 1:1000
Ergänzt : 6.90
Topografische Aufn. 6.86
Ergänzt :
10

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Detmold , den 1.08.1990
gez. Arens
Kreisobervermessungsrat
11

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Detmold , den 1.08.1990
gez. Arens
Kreisobervermessungsrat
12

Die 1. Ausfertigung dieses Bebauungsplanes enthält die nach der Offenlegung beschlossenen Änderungen.
Farbe der Änderungen
Die 2. und 3. Ausfertigung stimmt mit der 1. Ausfertigung überein.
Detmold , den 19.07.90
In Vertretung :
gez. Dettling Techn. Beigeordneter

Stadt Detmold
— Planungsamt —

Bebauungsplan Nr. **19 - 02** „Eulenweg" Neuaufstellung

Ortsteil / Plangebiet
Heidenoldendorf / Zwischen Bielefelder Str. Birkendamm und Waldheidestr.

Datum / Sachbearbeiter 8 / 87 Sauerland
Datum / gezeichnet von 9 / 87 Hillebrand

Städtebaulicher Plan

Detmold, den 19.07.90
gez. Dettling Techn. Beigeordneter — gez. Schürings Leiter des Planungsamtes

Datum / geprüft von
Maßstab 1 : 1000 / 1 : 5000