Größe des Plangebietes: ca. 19,7 ha

Der Bebauungsplan besteht aus dem Städtebaulichen Plan Festlegungsriss

Außerdem sind diesem Plan beigefügt: Begründung

Kartengrundlage: Katasterflurkarte Gemarkung Pivitsheide V.H.
Flur: 2
Maßstab 1:2000 (Neukartierung M.1:1000)
Stand 7.87
Stand
Topographische Aufnahme
Stand 3.84

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Detmold, den 9.9.1987

gez. Arens
Kreisobervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Detmold, den 9.9.1987

gez. Arens
Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Detmold vom 15. 12. 1983 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluß ist am 10. 01. 1984 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. 949) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt Detmold

Detmold, den 10. 12. 1985

gez. Vogt
Bürgermeister

gez. Dr. Braeuer
Ratsmitglied

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2a (2) BBauG in der Zeit vom 16. 02. 84 bis 09. 03. 1984 öffentlich dargelegt worden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) hat der Planungsausschuß der Stadt Detmold am ..... gegeben.

Detmold, den 10. 12. 1985

Stadt Detmold
Der Stadtdirektor
i.V.

gez.Dr. Braeuer
Ratsmitglied

gez. Dettling
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes i.d. z.Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 19. 02. 1986 bis zum 21. 03. 1986 ausgelegen.

1. OFFENLEGUNG

Detmold, den 24.03. 1986

Stadt Detmold
der Stadtdirektor
in Vertretung:

Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes i. d. z. Zt. gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung NRW vom 28.10.72 (GV.NW.S. 167) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW.S. 475) vom Rat der Stadt Detmold als Satzung am 14. 7. 87 beschlossen worden.

Detmold, den 15. 7. 87

Im Auftrage des Rates:

gez. Vogt
Bürgermeister

gez. Braeuer
Ratsmitglied

Für die Verwaltung:

gez. Fritsche
Stadtdirektor

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes i.d.z.Zt. gültigen Fassung in der Zeit vom 21. 4. 87 bis zum 22. 5. 87 ausgelegen.

2. OFFENLEGUNG

Detmold, den 25.5.87

Stadt Detmold
der Stadtdirektor
in Vertretung:

gez. Dettling
Techn. Beigeordneter

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 25.7.88 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Plan liegt ab 25.7.88 öffentlich aus.

Detmold, den 25.7.88

gez. Vogt
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 19.11.1987 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16.02.1988
Az: 35.211-505/P.9

Detmold den 16.02.1988

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

gez. Gündel

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S.475/SGV 2023), 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).

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 BauNVO Abs.3, Ziff.4 (Gartenbaubetriebe), Ziff.5 (Tankstellen) und Ziff.6 (Ställe für Kleintierhaltung) nicht zugelassen.
2. Im WB-Gebiet darf die Grundfläche überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude bei Neubauten 200m² nicht überschreiten.
3. Die auf dem Flurstück 224, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide VH festgesetzte Lärmschutzwand muß eine Höhe von 4,0 bis 4,30m haben. Sie ist auf der Südseite hochabsorbierend zu belegen (Reflexionsverlust ≥ 8 dB) und auf der Nordseite in einer Tiefe von mind. 3,0m durch hochwachsende Sträucher einzugrünen.
4. Die Höhe des Lärmschutzwalls auf dem unter Ziff.3 bezeichneten Flurstück wird auf 4,0m festgesetzt. Der Wall ist zu begrünen und mit mind. 70 Sträuchern beidseitig zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann die Lärmschutzanlage auch in anderer Form ausgeführt werden, wenn die Lärmschutzrichtwerte (nach DIN 18005) für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden, eine Höhe von 4,8m nicht überschritten und eine optisch abschirmende Begrünung vorgenommen wird.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Bei den eingeschossigen Einzelhäusern sind Garagen in den Gebäudekomplex zu integrieren und in Material und Dachform dem Hauptkörper anzupassen.
2. Hauszeilen, Hausgruppen, Doppelhäuser und Bebauung von Baublöcken sind in der Fassadengestaltung, Dachneigung und Art und Farbe der Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
3. Dachaufbauten dürfen nur bis zu 1/3 der Dachlänge ausgeführt werden. Sie müssen von den verlängerten Gebäudekanten einen Abstand von mind. 1,0m haben.
4. Einfriedigungen der Vorgärten sind als Spriegelzaun oder als lebende Hecke bis max. 0,70m Höhe zulässig.
5. Im WA und WB-Gebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung gem. § 13 BauONW bis zu einer Größe von 0,30m² Macht auf die Hauswand bis zur Oberkante der Fröge/Schaufenster zugelassen.

C HINWEISE

Nach § 46 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 24.04.1980 (GV.NW.S.546/SGV.NW 790) dürfen in Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn durch ausreichende Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet ist, daß kein Waldbrand entstehen kann. Die Genehmigung kann zu diesem Zweck mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Erläuterung der Planzeichen und Festsetzungen

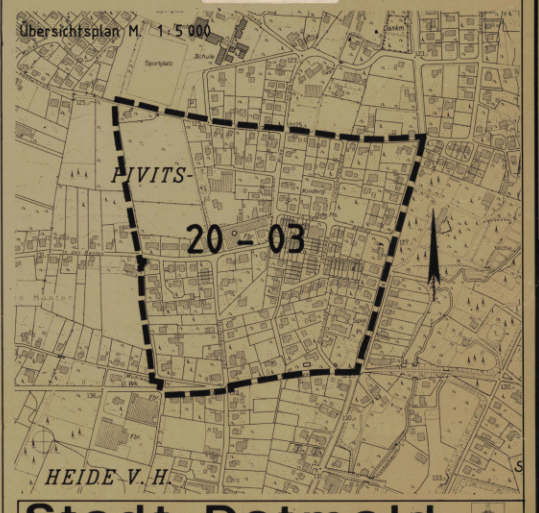
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 d. BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - WB — Besondere Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d. BBauG, § 16 BauNVO)

   im WA und WB Gebiet beträgt das Maß der baulichen Nutzung:
   GRZ = Grundflächenzahl
   GFZ = Geschoßflächenzahl
   bei 1 gesch. GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
   bei 2 gesch. GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
   bei 3 gesch. GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
   z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   TH = 4,50 = Traufhöhe 4,50m als Höchstgrenze
   FH = 10,70 = Firsthöhe 10,70m als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - g — geschlossene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - H — nur Hausgruppen zulässig
   - Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)
   - Flächen für Gemeinbedarf
   - Kirche und kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude
   - Sozialen Zwecken dienendes Gebäude (Kindergarten)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
   - Straßenverkehrsflächen
   - F/R — Fuß- / Radweg
   - Fußweg
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Gemischte Verkehrsfläche
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BBauG)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
   - öffentliche Grünflächen
   - Spielplatz
   - private Grünflächen
   - T — Tennisplätze
13. Planungen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)
   - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   - anzupflanzende Bäume und Sträucher
14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz
   - E — Erhaltenswertes Gebäude
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)
   - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
   - GG — Garagen
   - Gemeinschaftsstellplätze
   - Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen zwischen 0,80 und 2,50 m freizuhalten.
   - Spielplatz (privat)
   - Schallschutzmauer
   - Fläche für Lärmschutzwall mit Anpflanzungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche.

Nachrichtliche Übernahme:
Örtliche Bauvorschrift nach § 81 (1) BauO NW
- Satteldach mit Hauptfirstrichtung verbindlich
- z.B. 35 - 45° — Dachneigung 35 - 45°
- F — Flachdach

5. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 5 000



Stadt Detmold
- Planungsamt -

Maßnahme: Bebauungsplan Nr. 20 - 03 "In den Benten"	Datum / Sachbearbeiter: Sauerland
Ortsteil / Plangebiet: Pivitsheide VH / westl. Stoddartstraße, zwischen Hebbelstraße und Albert-Schweitzer-Straße	Datum / gezeichnet von:
Städtebaulicher Plan	Datum / geändert von:
Detmold, den 20.03.1987	Datum / geprüft von:
gez. Dettling, Techn. Beigeordneter — gez. Uplegger, Leiter des Planungsamtes	M. 1 : 1 000

1. Änderung
(rechtskräftig am 11.05.95)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Text des Bebauungsplanes Nr. 20-03 gilt auch für die 1.Änderung mit folgenden Ausnahme: Die Festsetzungen bezüglich der Lärmschutzwand sind ungültig. Aufgrund neuer Lärmberechnungen sind im Plan der 1. Änderung neue Festsetzungen getroffen worden.

Zusätzlich wird für die 1.Änderung festgesetzt:
1. Die Fassaden der Gebäude sind zubegrünen.
2. Für die Befestigung von privaten Zufahrten und Stellplätzen ist wasserdurchlässiges Material zu verwenden, (z.B. Fahrspurbefestigung, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersysteme mit Öffnungen, die mit Filtermaterial verfüllt werden.
3. Für die Bepflanzung der Gartenanlage sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
4. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern

C. HINWEISE

1. Die über die normale Unterhaltung hinausgehenden Maßnahmen an Gewässern unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht (Planfeststellung / Genehmigung) nach § 31 WHG außerhalb des Baurechts.
2. Die Lärmschutzanlagen auf dem Flurstück 1545 sind nur erforderlich für die Erweiterung der Tennisanlage über die vier vorhandenen Plätze hinaus.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. TH=4,5m — Traufhöhe 4,50m als Höchstmaß über O.K. Straße
- z.B. FH=8,0m — Firsthöhe 8,00m als Höchstmaß über O.K. Straße
- z.B. H=3,0m — Gebäudehöhe 3,00m als Höchstmaß über O.K. Straße
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Kinderspielanlage
- Straßenverkehrsfläche
- F/R — Fuß-/Radweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- T — Tennisplätze
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume / zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Sträucher / zu erhaltende Sträucher
- Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Lärmschutzwall
- Lärmschutz wand (erforderlich für die Erweiterung der Anlage über die vorhandenen vier Plätze hinaus)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungs- bzw. Erweiterungsgebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- namenloses Gewässer

örtliche Bauvorschriften nach § 81 BauO NW

- Hauptfirstrichtung verbindlich
- SD / KW — Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
  Traufhöhe: Im WA-Gebiet max. 3.75m über O.K. Straße. Gemessen an der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren.

Bereich der 1. Änderung

Flur 1 — Flur 2 — Gemarkung Pivitsheide V.H. — Flur 2

WA o GRZ 0,4 — SD/KW 40-45° — Spielplatz FH=4,3m — freie Dachform FH=8,00m max. 950qm bebaubare Grundfläche TH=max 3,0m — FREIPLÄTZE ERWEITERUNG — FREIPLÄTZE VORHANDEN — TENNISHALLE FH=10,70m TH=4,50m H=4,50m

Hebbelstraße — Rilkestraße — Albert-Schweitzer-Straße — Masurweg — Stoddartstraße — Pivitsheider Straße — In den Benten

WA I o 45-55° — WA II o 30-35° — WA I o 45-50° — WA II o 30-35° — WA I o 35-45° — WB I o — II o — WA II o 30-35° — WA III o — WA I o 35-45° — WA II o 30-35° — WA II g — WA I o 30-35° — WA II o 35-45° — WA I o 35-45° — WA II o 30-35° — WA I o 35-45° — WA II o 35-45° — WA I o 30-35° — WA II o 35-45° — WA II o 30-35°