Bebauungsplan Nr. 20-05 "Hasselbach, nördlich der Oerlinghauser Straße"
Ortsteil Pivitsheide VH
Änderungsgebiet: zwischen Hasselbach, Oerlinghauser Straße, westlich Kupferbent und südlich Albert-Schweitzer-Straße

Stand: 1. Änderung, Juli 1988

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gestaltung:

WA I o:

Bauweise: offen
Dachneigung: 20 - 30°
Gebäudehöhe: Hauptgebäude bis höchstens 4,50 m
Nebengebäude bis höchstens 3,00 m
Dacheindeckung: dunkles Material
Dachform: Satteldach

WA II o:

Bauweise: offen
Dachneigung: 20 - 30°
Gebäudehöhe: Hauptgebäude bis höchstens 6,00 m
Nebengebäude bis höchstens 3,00 m
Dacheindeckung: dunkles Material
Dachform: Satteldach

Mischgebiet

Gestaltung:

MI II o:

Bauweise: offen
Dachneigung bis 25°
Gebäudehöhe: bis höchstens 7,00 m
Dacheindeckung: dunkles Material
Dachform: nicht festgelegt

Gewerbegebiet

Gestaltung:

GE II o:

Bauweise: offen
Dachneigung bis 25°
Gebäudehöhe: bis höchstens 7,00 m
Dacheindeckung: dunkles Material
Dachform: nicht festgelegt

Verbrauchermärkte

~~In gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind außerhalb der unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO oder im Kerngebiet nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.~~

~~In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sind räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben mit insgesamt mehr als 1.200 qm Geschoßfläche unzulässig (§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).~~ **

Imbißbuden, Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen

Auf Grundstücksflächen entlang von Straßen hoher Verkehrsbedeutung - hier: der Stoddartstr. und der Oerlinghauser Str. - sind Betriebe mit hohen Verkehrsaufkommen durch Privatkundschaft, insbesondere Imbißbuden, Trinkhallen, Kioske und mobile Verkaufseinrichtungen in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Vorhaben genehmigt werden, wenn gewährleistet ist, daß

a) die Stellplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe der Verkaufseinrichtung angeordnet werden,
b) eine störungsfreie Grundstücks-Zu- und Abfahrt gesichert ist und
c) der zur Straße gelegene Grundstücksbereich zu mindestens drei Viertein der straßenseitigen Grundstücksbreite entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes begrünt wird (§ 31 Abs. 1 BBauG).

II. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den in § 17 (5) BauNVO genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

Gebäudehöhen

In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die höchst zulässige Außenwandhöhe über gewachsenem Gelände (H entsprechend § 6 Abs. 4 BauONW) für jedes zulässige Geschoß 4,0 m, in Mischgebieten 3,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Gemäß § 22 (2) der BauNVO sind in den WA o-Gebieten Einzel- und Doppelhäuser sowie Blockbauten zulässig.

IV. Allgemeines

Pflanzbindungen

In Gewerbe- und Industriegebieten ist je 10 m straßenseitiger Grundstücksbreite ein großkroniger Laubbaum in den an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden, 5 m tiefen Grundstücksteil zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

Grundstücksgestaltung

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind in Gewerbe- und Industriegebieten in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 4 BauONW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG).

Einfriedigungen

Straßeneinfriedigungen sind als Drahtzäune in Eisenrahmen auf Massivsockel oder lebende Hecken auszuführen. Falls nicht andere Vorschriften entgegenstehen, soll die Höhe der Einfriedigungen über Straßenkrone das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Massivsockel bis 0,30 m Höhe und massive Tor- und Einpfeiler sind zulässig.
Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzung, Bebauung und anderen Einrichtungen ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

Einstellplätze

Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Einstellplatz für Pkw pro 2 Wohnungen zu schaffen.

Entwässerung

An die öffentlichen Entwässerungsleitungen ist in jedem Falle anzuschließen.

Garagen im Bauwich

Garagen sind im Bauwich ausdrücklich zugelassen.

Die zur L 1013 erschlossenen Bauflächen dürfen nur mit besonderer Zustimmung des LBA Detmold bebaut werden, da die genaue Lage der Zufahrten in diesem Plan nicht festgelegt wird.

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 4 BauONW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG)

~~Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Flächen bemessen sich nach dem Viereck, das die jeweilige Anlage umschließt.~~ ***

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. In Mischgebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. In Mischgebieten beträgt die zulässige Größe der Werbeanlage höchstens 2,4 qm. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 5 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Die verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen (z. B. Tankstellen), Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.

Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremden Grundstück und in geringem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

2. Änderung

Die oben gekennzeichneten Passagen (gestrichen) werden wie folgt ersetzt:

*Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), geändert dem. Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 11 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl II S. 885, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung Von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I 1993, S. 466).

**In Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO). Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50 %) sein. Gem. § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Änderung im Änderungsgebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig. § 11 (3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig.

***Werbeanlagen in Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In allen Baugebieten der §§ 4, 6, und 8 BauNVO bemißt sich ihre Flächen nach dem Viereck, das die jeweilige Werbeanlage umschließt.

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN (nur für den Bereich der 3. Änderung)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- z.B. GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH ≤ 9m — Firsthöhe kleiner oder gleich 9 meter über
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. 2 WE — maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- GFL — mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- L — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsgebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Nufzung
- SD — Satteldach
- z.B. 20-30° — Dachneigung 20-30°
- Hauptfirstrichtung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung

Für den Bereich der 3. Änderung gelten separate textliche Festsetzungen.

KEINE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Heidenoldendorf
Flur 4
Flur 2

WA II o
WA I o
WA-I o
MI 705
GE II o
WA II o max. 2 WE SD 20-30° GRZ 0,4
WA o GRZ 0,3 max. 2 WE SD 38-45° FH ≤ 9m
3. ÄNDG.
Tankstelle
BRUNNEN

Stoddartstraße
Brinkstraße
Hünsenbergstraße
Kupferbent
Hermann-Löns-Straße
Hasselbach
Sichdreieck
Oerlinghauser Straße
L 1013

5. Ausfertigung
3/11 97

Gemeinde Pivitsheide VH

Bebauungsplan Nr. 20-05

Fluchtlinien und Bauzonen

Gemarkung Pivitsheide V.H. **Flur** 2

M. 1: 1 000

Gebäudestand
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
geplante Gebäude
G Garagen
(I) (II) (III) Geschoßzahl

Grenzen, Flucht- und Baulinien
Gemeindegrenzen
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Grenze des Plangebietes
Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen
unverändert bestehenbleibende Fluchtlinie
neue Fluchtlinie
BAUGRENZE
BAULINIE
Festlegung der Fluchtlinie
Die Bindungsziele in den Kreisen liegen auf dem angegebenen Hufkreisen.

Verkehrs-, Grün- und Bauflächen
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Grünfläche
Private Grünflächen
Durchfahrt und Arkaden
P Parkplatz
E Einstellplatz

Baugebiet
WA ALLGM WOHNGEBIET
WA (Geschoßfläche)
MI MISCHGEBIET
GI INDUSTRIEGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
GB GEMEINBEDARFSFLÄCHE
o – offene Bauweise
g – geschlossene Bauweise

Verkehrs-, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
vorhanden: schwarz; neu: rot
Mauer
Bordstein
Hydrant
Kabelschacht
Straßenbeleuchtung (Elektr. Gas)
BRUNNEN
Kanalschacht ØØ.ØØ Kanaldeckelhöhe
Kanalleitung
Straßenabkasten
Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen
Darstellung schwarz - wenn vorhanden - unplant
Wasserleitung
30 kV Ei Freileitung
Gas Fernleitung

Höhenangaben
60
62.25 alte Höhenlage
62.85 neue Höhenlage
Weitere Signaturen siehe DIN 3020 und Katastervorschriften

Grundriß angefertigt:
Detmold, den 6.10 1967
Landkreis Detmold - Katasteramt
(Siegel) i.V. gez. Koppmann

Entwurfsbearbeitung:
Lage den 7.10 1967
(Siemp.) gez. Kurt Riedel

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der Fluchtlinien geometrisch eindeutig ist. Höhen ausgenommen
Landkreis Detmold - Katasteramt
Detmold, den 6.10 1967
(Siegel) i.V. gez. Koppmann
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BGBl. S. 341 - und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18.10.1952 (GS NW. S. 16) von der Gemeinde vertretung am 22.3.68 als Satzung beschlossen.
Pivitsheide V.H. den 25.3.1968
Für die Verwaltung
gez. Vogt Bürgermeister
gez. Scheuß Stadtdirektor
(Siegel) gez. Schäfermann

Dieser Plan als Entwurf einschließlich der Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 9.10.1967 bis 10.11.1967 offengelegen.
Pivitsheide V.H. den 13.11.1967
Der Bürgermeister
(Siegel) gez. Vogt

Dieser Plan ist gemäß § 1 des BBauGes mit Verfügung vom 10.11.69 genehmigt worden.
(Siegel) Detmold, den 10.11.1969
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Gundel

Dieser Plan ist gemäß § 12 des BBauG vom 16.12.69 bis 16.1.1970 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 15.12.69 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pivitsheide V.H., den 31.12.1969
Bürgermeister
(Siegel) gez. Vogt

Änderungen laut Ratsbeschluß vom 13.3.1968, 6.11.1968 u. Landesstraßenbauamt vom 11.12.1968

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BBAUG. VOM 23. JUNI 1960 - BGBl. S. 341 - DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 13.9.1967 AUFGESTELLT WORDEN.
PIVITSHEIDE VH, DEN 14.9. 1967
IM AUFTRAGE DES GEMEINDERATES
gez. Vogt (Siegel)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt.
Detmold, den 19
Landkreis Detmold
Katasteramt

Dieser Plan enthält die
1. Änderung mit Rechtskraft vom 26.05.1988
3. " " " " 26.03.99
2. " " " " 11.12.97