

Stadt Detmold

Detmold, den 21. 12. 1992

Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 20-11 "Der Hüttenbrink"
Stadt Detmold - Ortsteil Pivitsheide VH

Gliederung:

1. Grundlagen und Gebietsabgrenzung
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Städtebauliches Konzept
4. Erschließung
5. Grünordnung und Umweltbelange
6. Durchführung des Bebauungsplanes
7. Baugestaltung

1. Grundlagen und Gebietsabgrenzung:

Der Rat der Stadt Detmold hat in der Sitzung am 24. 9. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-11 "Der Hüttenbrink" beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Stoddartstraße und der Gebrüder-Meyer-Straße im Ortsteil Pivitsheide VH. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB abgegrenzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in dem nördlichen Teilbereich als gemischte Baufläche und in dem überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans:

Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Wohngebiet abzurunden und die Rechtsgrundlagen zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet zu schaffen.

3. Städtebauliches Konzept:

Die vorhandenen Baulücken in dem Plangebiet sollen entsprechend dem näheren Umfeld geschlossen werden. In dem Bereich entlang der Stoddartstraße und in dem Mischgebiet wird eine höhere Bebauungsdichte (ein bis zwei Geschosse) (GRZ 0,4, GFZ 0,6) zugelassen, während entlang der Gebrüder-Meyer-Straße und dem Blockinnenbereich eine ein-geschossige Bebauung mit der GRZ 0,3, GFZ 0,4 festgesetzt wird. Der letztgenannte Teilbereich ist geprägt von ein-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 - 30 Grad und soll auch entsprechend aufgefüllt werden.

4. Erschließung:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die Stoddartstraße, die Gebrüder-Meyer-Straße sowie zwei Verbindungsstraßen. Die Stoddartstraße ist kürzlich endgültig ausgebaut worden. Die beiden Erschließungsstraßen sind bisher nur provisorisch hergestellt. Diese Wohnstraßen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche - ausgewiesen, weil hier nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die geplante Straßenbreite beträgt 6 Meter.

Die rückwärtigen Grundstücke im Blockinnenbereich werden durch private Erschließungswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

5. Grünordnung und Umweltbelange:

Durch den Bebauungsplan werden nur die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft werden deshalb nicht erforderlich. Sofern in dem Mischgebiet Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderlich werden, müssen diese durch Anpflanzungen von landschaftsgerechten Gehölzen auf den Grundstücken sowie durch Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung der Nebengebäude erfolgen.

Die nicht überbaubaren Flächen auf den Wohnbaugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Grundstückszufahrten und privaten Erschließungswege dürfen nur zu max. 60 % versiegelt werden.

Darüberhinaus ist eine Versiegelung der Vorgärten zur Anlage von Stellplätzen in einer Tiefe von bis zu 5 m ab Straßengrenzungsline^{un}zulässig. Zur Gestaltung des Wohnumfeldes ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Belastungen durch Schallemissionen oder Luftverunreinigungen, die über das in Wohngebieten zumutbare Maß hinausgehen, sind durch die das Wohngebiet erschließende Stoddartstraße oder benachbarte Gewerbebetriebe nicht zu erwarten. Im Hinblick auf den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb wird das Plangebiet durch Ausweisung eines Mischgebietes gegliedert.

Altablagerungen von Haus- und Industriemüll sind in dem Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastenverdacht.

6. Durchführung des Bebauungsplanes:

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 436, 437 und 440 im Eigentum der Stadt Detmold. Die Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen ist nicht erforderlich. Die Finanzierung des Straßenbaues erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

7. Baugestaltung:

Entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes sind auf den Hauptgebäuden regelmäßige Satteldächer zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt entsprechend der näheren Umgebung, so daß sich eine harmonische Gestaltung von Hausgruppen ergibt. Die Länge der Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{3}$ der Firstlänge betragen. Die Drempelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten, um extreme Gebäudehöhen zu vermeiden. Die Dachflächen der Nebengebäude sind extensiv zu begrünen oder entsprechend der Dachneigung und des Dachmaterials der Hauptgebäude zu gestalten. Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Als Material für die Hauswände sind Vormauerziegel, Holzverkleidungen und Putz zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, z. B. Fliesen und Bekleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt überwiegend in Ost- West- Richtung, so daß eine passive Nutzung der Solar-Energie durch Solar-Anlagen innerhalb der Dachflächen möglich ist.