

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341),

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1969 S. 433; 1970 S. 299)
und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauN VO -
vom 26. 11. 1968 (BGBI. I S. 1233 - 1244)

I.

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 22 - 02 der Stadt D e t m o l d

A

- Grenzen und Inhalt -

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt
begrenzt wird:

"Im Norden von der B 239 (Lagesche Straße) im Osten von der
Ostgrenze des Flurstücks 66 (Orbker Straße) Flur 3, Ge-
markung Jerxen-Orbke im Süden von einer Geraden, die den
nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 13 verbindet, von
der Nordgrenze des Flurstücks 13, von einer Geraden, die
den nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 13 mit dem nord-
östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 155, der Nord- und
Westgrenze des Flurstücks 155, der Südgrenze des Flurstücks 2,
der Westgrenze der Flurstücke 1 und 92 der Flur 3, Gemarkung
Jerxen-Orbke, der Südgrenze des Flurstücks 38, Flur 4, Ge-
markung Nienhagen, im Westen von der Westgrenze der Flurstücke
38 und 37 der Flur 4 Gemarkung Nienhagen, der Westgrenze des
Flurstücks 56 der Flur 3 der Gemarkung Nienhagen einer Geraden,
die den nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 56 mit dem
südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 55 verbindet, von
der Nordwestgrenze des Flurstücks 55."

Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die Grenzeintragung
im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. April 1970 in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art der baulichen Nutzung,
 - b) das Maß der baulichen Nutzung,
 - c) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
 - e) die Stellung der baulichen Anlagen,
 - f) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Grünflächen,
5. die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Bindungen für Bepflanzungen,
8. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
9. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. 1. 1970.

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen. Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B

- Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1: a) - Art der bauliche Nutzung -

Das Bauland wird ausgewiesen al:

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauN VO

Nach Absatz (4) des vorgen. § 8 BauN VO wird das GE-Gebiet gemäß Legende zonenweise nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften - in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Detmold - wie folgt gegliedert:

GE (o) = nicht störendes (ns) Gewerbegebiet

GE (1) = nicht wesentlich störendes (nws) Gewerbegebiet

GE (2) = nicht erheblich belästigendes (nebel) "

2. Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauN VO

Nach Absatz (4) des vorgen. § 9 BauN VO wird das GI-Gebiet gemäß Legende zonenweise nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften - in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Detmold - wie folgt gegliedert:

Industriegebiet für Betriebe und Anlagen, die von Wohngebieten aus einen Emissions-Schutzabstand von

GI (1) = mind. 300 m

GI (2) = mind. 500 m

erfordern.

Die in den vorgen. GE- bzw. GI-Zonen zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen werden nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. 3. 1974 - BGBl I S. 721 - und der dazu erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold bestimmt.

Gemäß § 8 (3) 1 BauN VO sind innerhalb der Gebiete GE (o), GE (1) und GE (Gartenbau) Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Sie sind im Bedarfsfalle nach Möglichkeit auf den Grundstücksteilen zu errichten, die den benachbarten Wohngebieten am nächsten liegen. Die baulichen Anlagen sind derart anzuordnen, daß ihre Baukörper ein Maximum an Emissionsabschirmung gegenüber den störenden Anlagen des Betriebes bewirken.

Innerhalb der Gebiete GE (2), GI (1) und GI (2) sind Wohnungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Hier ist die Zulassung von Wohnungen nur im Wege der Befreiung gemäß § 31 (2) BBauG möglich.

Zu A 1: b)

- Maß der baulichen Nutzung -

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 - 3 BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauN VO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschößflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 9 BauN VO zulässig.
Soweit im Plan bei den Industrie-Bauflächen die Zahl der Geschosse nicht festgesetzt ist, ergibt sich das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit aus der festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ).
2. Garagengeschosse für PKW-Stellplätze sind bei dem Ansatz der Baumassen nicht anzurechnen.
3. Zur Vermeidung der Störung des Straßen- und Ortsbildes und zur Erlangung dem gewachsenen Bodengefälle angeglichenen Höhenübergänge der Grundstücke untereinander ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die gärtnerische Nutzung bzw. Gestaltung der Grundstücke notwendig ist, der Höhenausgleich durch Böschung von höchstens 30° hergestellt werden kann und die Belange der Nachbarn gewahrt werden.

Zu A 1: c)

- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -

1. Gemäß § 22 (4) BauN VO wird die Bauweise (ob offene oder geschlossene) dahingehend freigestellt, daß die geschlossene Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) auf größeren Einzel-Betriebsgrundstücken angewendet werden darf, wenn zu den Nachbargrenzen der seitliche Grenzabstand (Bauwich) gemäß der offenen Bauweise lt. § 22 (2) BauN VO eingehalten wird.
2. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauN VO zulässig.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt.
4. Auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.

TÖB

5. Vorgärten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.
6. Die innerhalb der im Plan im Bereich von Straßeneinmündungen eingetragenen Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche und den jeweiligen Sichtstrahl, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfls. abzutragen.
7. Entlang der freien Strecken der B 239, der L 936 (1056) sowie der K 5015 n sind innerhalb des Plangebietes keinerlei Grundstückszufahrten zulässig. Zur Vermeidung illegaler Zuwegungen ist entlang der vorgegebenen freien Strecken vor der Errichtung von Bauanlagen im Plangebiet eine lückenlose Grundstückseinfriedigung zu erstellen.
8. Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Bundes-, Land- und Kreisstraßen sind auch von solchen baulichen Anlagen freizuhalten (Umfahrten, Lagerplätze, Parkflächen u. ä.), deren evtl. späterer Wegfall eine Blockierung des anliegenden Betriebes zur Folge haben würden.

Zu A 1: d) - Höhenlage der baulichen Anlagen -

1. Bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländeoberfläche nicht mehr als 3,50 m bei eingeschossiger, 6,25 m bei zweigeschossiger bzw. 9,00 m bei dreigeschossiger Bauweise betragen.
2. Auf der im Plan dargestellten 200 m breiten Trasse der überregionalen Richtfunklinie der Deutschen Bundespost dürfen die baulichen Anlagen die Höhe von 215 m über NN nicht überragen.

Zu A 1: e) - Stellung der baulichen Anlagen -

Die Hauptrichtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude-Richtungsraaster anzuordnen. Ausnahmen können von der Baugenehmigungsbehörde erteilt werden, wenn sie mit öffentlichen (architektonisch-städtebaulichen) und nachbarlichen Belangen zu vereinbaren sind.
Die Stellung der Baukörper ist bei Baulücken der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Zu A 1: f) - Flächen für Stellplätze und Garagen -

1. Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben errichtet werden.
Sie sind nach Maßgabe des Landesrechts auf Flächen des Baugrundstückes zulässig, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird und keine Verkehrsgefährdung entsteht.
2. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht

Zu A 1: g)
u. A 2:

- Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehr -

1. Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965) festgesetzt.
2. Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächen-Begrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau - entsprechend den Richtlinien des LSBA Detmold bzw. des städt. Tiefbauamtes und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) und des FStrG (Bundesfernstraßengesetz) durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.
3. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 LStrG sowie § 9 FStrG Abs. 2 nicht.

Zu A 3:)

- Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
2. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist; wobei die Sichtfreihaltung auf den Flächen neben den Einfahrten im Sinne der Richtlinien lt. A 1: c 6) zu berücksichtigen ist.
3. Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei auch die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt - eine Ausfahrt = Einbahnverkehr) angeordnet werden kann.

Zu A 6:)

- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

1. Die gemäß zeichnerischer Darstellung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfes freizugeben.
2. Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszweckes ermöglicht bleibt.

Zu A 7:)

- Bindungen für Bepflanzungen -

1. Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung (Vorgartenflächen) sind - soweit sie nicht als Verkehrsflächen für den betriebserforderlichen ruhenden Verkehr hergerichtet werden - unter Berücksichtigung der Auflagen gemäß A 1 c 4) und A 3.2) zu begrünen. Dabei sind auf je 10 m

- Grundstückslänge entlang der Straße ein großkroniger Baum und mind. zehn Sträucher zu pflanzen und im übrigen Rasenflächen anzulegen.
Die Auswahl der Arten ist zuvor mit dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Detmold abzustimmen.
Entlang der freien Strecken der B 239, der L 936 (1056) sowie der K 5015 sollen auf den nicht überbaubaren Flächen grundsätzlich Nadelhölzer - b. B. Balkanfichten (*picea omorica*) - im weiten Verband zur Anpflanzung kommen. Teile dieser Flächen dürfen nur unter der Voraussetzung für Zwecke des betriebserforderlichen ruhenden bzw. Andienungsverkehrs in Anspruch genommen werden, daß
- a) noch ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 5 m Breite entlang den vorgeh. Straßen mit entsprechend dichter Bepflanzung angelegt wird und
 - b) die Ränder solcher betrieblichen Verkehrsflächen eine entsprechende Schutzbepflanzung erhalten.
2. Das Gelände ist soweit wie möglich natürlich zu belassen. Kunstbauwerke (Stützmauern usw.) sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Zu A 9:) - besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen - gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW vom 21. 1. 1970 -.

1. Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich als Flachdächer vorgeschrieben. Für Betriebshallen sind auch Sonderdachformen (Shed-Dächer o. ä.) zugelassen.

Bei Baulücken sind die Dachformen (geneigtes oder Flachdach) denen der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die Dachneigung bei geneigten Dächern soll zwischen 15° und 30° betragen. Dachausbauten sind nicht zugelassen. Zwecks Anpassung an vorh. Bebauung kann aus gestalterischen Gründen hiervon eine Ausnahme zugelassen werden.
Drempel sind bei 1- und 2-geschossigen Häusern bis 50 cm zulässig.

Für zusammenhängende Gebäudezeilen soll die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich gewählt werden.

2. Werbeanlagen:

Alle Werbeanlagen sind möglichst an oder auf Gebäuden anzubringen.
Freistehende Reklametafeln sind ausnahmsweise nur für Eigenwerbung zulässig.
Entlang der B 239, der L 936 (1056) und der K 5015 n ist in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand jegliche Werbung unzulässig, die geeignet wäre, die Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße anzusprechen bzw. abzulenken.

Im Abstand von mindestens 50 m vorhandenen oder möglicherweise anzuordnenden Verkehrs-Signalanlagen an Straßenknotenpunkten dürfen keine Licht-Werbeanlagen mit den Signalfarben (rot, grün) und keine Wechsel- (Blinker-) Lichtanlagen verwendet werden.

3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen:

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen zur Straßenseite hin dürfen nur in der Flucht der Baugrenzen ausgeführt werden. In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen. Die Einfriedigung zu den Grünflächen und Fußwegen hin soll in leichter und durchsichtiger Form erfolgen. Diese darf die Durchgrünung nicht stören. Höhe der Einfriedigungen: bis zu 2,-- m.

5. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

C

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des BBauG außer den nach der BauN VO möglichen und durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Abweichungen in der Gestaltung, Abmessung und Anbringung von Werbeanlagen;
2. weitere Einfahrten zu Betriebsgrundstücken.

Detmold, im Dez. 1974

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer