Bebauungsplan Nr. 01-06a "Hiddeser Berg/Ost",
Ortsteil Detmold,
Plangebiet: zwischen Bielefelder Straße, Gutenbergstraße, Hans-Hinrichs-Straße und östlich Felix-Fechenbach-Straße

Stand: 5. Änderung, September 1988

Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

1. Verbrauchermärkte

~~Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.5.1986 (BGBl I S. 686) mit Ausnahme der Verkaufsflächen von Verkaufsstellen von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben und unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Gewerbegebieten und in SO für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.~~

~~In Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten sind zulässig Verkaufsstellen von Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt mehr als 1.200 qm Geschäftsfläche zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).~~ ***

2. Imbißbuden, Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen

Auf Grundstücksflächen entlang von Straßen hoher Verkehrsbedeutung - hier: der Bielefelder Straße und der Hans-Hinrichs-Straße - sowie in den Mischgebiet an der Martin-Luther-Straße sind Betriebe mit hohen Verkehrsaufkommen durch Privatkundschaft, insbesondere Imbißbuden, Trinkhallen, Kioske und mobile Verkaufseinrichtungen in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Verkehrflächenbegrenzungslinie, 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 Vierteln der straßenseitigen Grundstücksbreite entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes begrünt wird (§ 31 Abs. 1 BBauG).

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 - 3 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 Abs. 3 BauNVO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Geländeverhältnisse dieses erforderlich machen.

Für Bauvorhaben, die in Baulücken zwischen vorhandener Bebauung errichtet werden oder die Veränderung einer vorhandenen Bebauung bewirken, ist die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe der Nachbargebäude maßgebend. Dabei muß jedoch ein gestalterisch einwandfreier Übergang gewährleistet sein.

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer denen, die in Abs. 2 angeführt sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen sind in Bauart gestaltet. Sie dürfen aber die gedachte Verbindungslinie der vorderen und hinteren Baugrenze nicht überschreiten. Anemandergebaute Garagen müssen gleiche Baufluchtlinie haben. Ausnahmen hierzu können in Einzelfall bei guter Gestaltung des Gesamtbildes gestattet werden.

IV. Pflanzbindungen

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

V. Baugestaltung

1. Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper (Traufen- oder Giebelständigkeit) ist im Plan zwingend festgesetzt. Ausnahmen können bei Einfamilienhäusern, die nicht in der Baufluucht einer zusammenhängenden Häuserzeile stehen, gestattet werden.

2. Dachausbildung

Die Dachformen (Flachdach oder geneigter Satteldach) ergeben sich aus den Bebauungsplan. Ausnahmen sind für ganze Hauszeilen zulässig.

Die Dachneigung soll betragen:

0° bei den ein- und mehrgeschossigen Häusern an der Südseite der Humboldtstraße, bei der zweiten bis vierten Zeile (von Süd nach Nord gesehen) an der Ostseite der Martin-Luther-Straße, bei dem achtgeschossigen Hochhaus "Im Lindenort" sowie bei den ein- und zweigeschossigen Häusern des Mischgebietes; 25 - 30° bei den drei- und viergeschossigen Häusern an der Martin-Luther-Straße, an der Fritz-Reuter-Straße und "Im Lindenort"; 30 - 35° bei den übrigen ein- und zweigeschossigen Häusern.

Bei der ersten Bauzeile an der Ostseite der Martin-Luther-Straße (von Süden gesehen) sind Walmdächer - Neigung der Längsdachflächen 22° - vorgeschrieben. Als Bedachungsmaterial sind Falzziegeln, braun, zu verwenden. Drempel und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Bei den eingeschossigen Gebäuden auf der Nordseite der Martin-Luther-Straße östlich der Grünanlage sind Satteldächer mit Drempel (max. Höhe 50 cm) festgesetzt. Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 40°.

Eine Abweichung hiervon kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich ist.

Drempel sind bei den ein- und zweigeschossigen Häusern nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Für zusammenhängende Hauszeilen (z. B. eingeschossige Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser usw.) muß die Dachdeckung einheitlich gewählt werden.

Dachgauben sind nur für freistehende ein- und zweigeschossige Häuser zulässig, wenn sie architektonisch einwandfrei gestaltet sind. Die Gesamtbreite aller Gaubgn darf 0,3 der Dachlänge nicht überschreiten. Sohrägliegende Dachfenster (z. B. Velux) können vorbehaltlich der bauaufsichtlichen Genehmigung ausgeführt werden. Jedoch für 10 - 12 m Dachlänge höchstens zwei Fenster; die Gesamtfensterbreite darf 0,3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit sie nicht an der Grundstückgrenze zur Straße hin als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden, dürfen in Wohngebieten nur straßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Sie sollen die gewünschte Einheit von Landschaft und Bebauung möglichst nicht zerstören. Es wird daher empfohlen, auch zu den seitlichen Nachbargrenzen nur niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszuführen. Künstliche Abrenzungen sollten nur in Holz oder in kunststoffüberzogenem Maschendrahl bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

4. Die Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung.

5. 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
(§ 8 Abs. 4 BauNW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG).

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

6.1 ~~Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Stätte der Leistung ist der Betrieb, der in der jeweiligen Anlage ausgeübt wird.~~ ***

6.2 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.

6.3 In Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der langsten 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.

6.4 Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

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

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

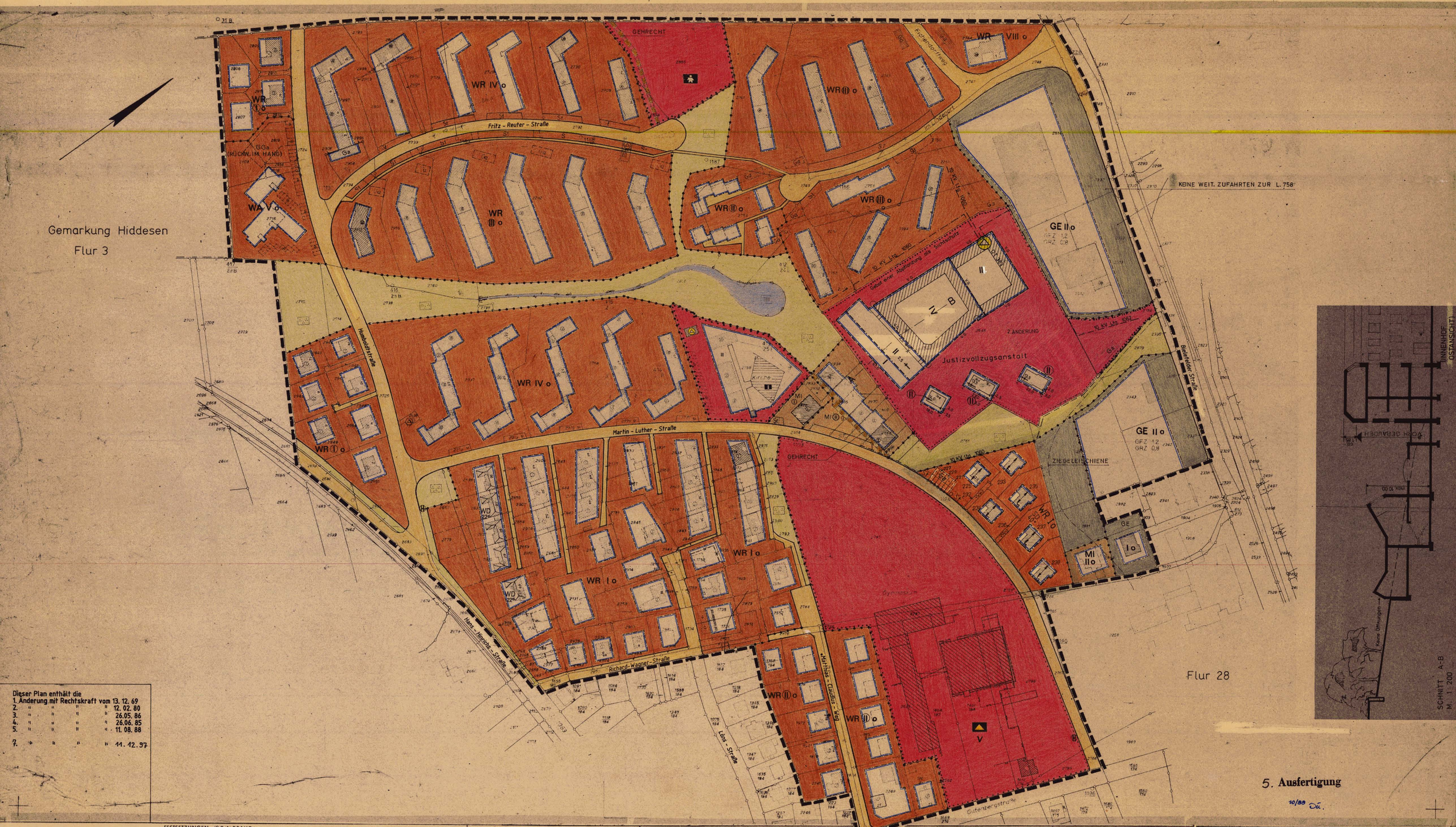
## 7. Änderung

**Die oben gekennzeichneten Passagen 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 gem. Anlage, I Kapitel XXIV Abschnitt II 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 gemäß § 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. §6(2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) u. (9) BauNVO). Die Geschoßfläche der Einzelhandelnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50 %) sein. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO unzulässig. 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.

*** Werbeanlagen in Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten und reinen Wohngebieten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In allen Baugebieten der 3, 4, 6 und 8 BauNVO bemißt sich ihre Fläche nach dem Viereck, das die jeweilige Werbeanlage umschließt.




Dieser Plan enthält die
1. Änderung mit Rechtskraft vom 13. 12. 69
2. " " " " 12. 02. 80
3. " " " " 26.05. 86
4. " " " " 26.06. 85
5. " " " " 11. 08. 88
7. " " " " 11. 12. 97

**5. Ausfertigung**

10/88 Dü.

### FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBAUG)

Linien und Flächen (BLZ 7 VO): Plangebietsgrenze (13.6); Straßenbegrenzungslinie (6.2); Baugrenze (3.4); Grenze des Maßes der baulichen Nutzung (13.5); geplante Gebäude; Hauptsächlich zulässige Gebäude; St Stellplätze; Gemeinbedarfsflächen

| Baugebiet | | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | BMZ | Bauweise | Gebäudehöhe | Dachform | Dachneigung | Baugestaltung gemäß § 103 BauO NW: Festsetzungen Einfriedigungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet | I | 0.4 | 0.4 | | o = offen | | | | Geschoßzahl: |
| WR | " | II | 0.4 | 0.7 | | g = geschlossen | | | | (II) zwingend |
| WR | " | III | 0.3 | 0.9 | | | | | | II Höchstgrenze |
| WR | " | V | 0.3 | 1.0 | | WD = Walmdach | | | | |
| WR | Reines Wohng. | IV-VIII | .03 | 1.0 | | SD = Satteldach | | | | (I) vorhanden |
| | | | | | | 40° = 40° Dachneigung | | | | |
| MI | Mischgebiet | I | 0.6 | 0.6 | | | | | | |
| MI | " | II | 0.8 | 1.2 | | | | | | |
| MI | Mischgebiet | II | 0.4 | 0.7 | | | | | | |

Nicht überbaubare Flächen: WR Reine Wohngebiete; WA Allgemeine Wohngebiete; MI Mischgebiet; GE Gewerbegebiet; Verkehrsflächen; Wasserfläche; Sonderregelung für überbaubare Grundstücksflächen; Geh,-Fahr- und Leitungsrechte

### KENNZEichnungen

Nachrichtliche Angaben (§ 9 (4) BBauG): Geplante Straßen mit Überschwemmungsgefährdet; Grenze des Überschwemmungsgebietes (14.2); Überschwemmungsgebiet; Grenze des Landschaftsschutzgebietes (14.1); Nutzungsgrenzen (13.5)

### ERLÄUTERUNGEN

Gemarkungsgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Vorhandene Gebäude mit Hs.Nr. und Geschoßzahl; Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; Öffentliche Gebäude; Durchfahrt und Arkaden; 125 Höhenlinie; 112,16 Höhenpunkt; Böschung

Kindergarten; Kirche; Schule; Umformerstation; Bus-Haltestelle

### SONSTIGE VERMERKUNGEN

Vorgeschlagene Eigentumsgrenze; Geplante Landstraßen; Vorgesehene Bepflanzung; Versorgungsanlagen: Regenwasser, Schmutzwasser, Straßenbankkasten, Kanalschacht (DN 1000 Kanalrohr), Elt. Freileitung, Wasserleitung, Gas-Fernleitung, Masten

### AUFHEBUNGEN

Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### ÄNDERUNGEN

Änderungen nach der Offenlegung auf Einwendungen

| Farbe | Ratsbeschluß vom |
|---|---|

Stadtplanungsamt
Detmold 4. 8. 67
gez. i.A. Bethlehem

Landkreis Detmold · Katasteramt
Detmold, den 6. 1. 19 69
gez. i. A. Koppmann

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Landkreis Detmold · Katasteramt
Detmold, den 6. 1. 19 69
gez. i.A. Koppmann

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 16. 4. 64 aufgestellt worden.
Stadt Detmold den 9. 1. 19 69
Im Auftrage der Stadt Detmold
gez. Kross ( Stadtdirektor )

Dieser Plan als Entwurf einschließlich der Begründung hat gemäß § 2 (6) BBAUG. vom 22. 4. bis 24. 5. 1968 öffentlich ausgelegen.
Detmold den 9. 1. 19 69
Der Stadt-Generaldirektor
gez. Kross

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 vom Rat der Gemeinde am 26. 11. 68 als Satzung beschlossen worden.
Stadt Detmold den 9. 1. 19 69
Im Auftrage des Rates der Stadt Detmold
gez Bröker
gez. Becker Ratsmitglied
Für die Verwaltung
gez Schäfer Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des BBauG. mit Verfügung vom 13. 5. 1969 gemeinsam mit der Begründung genehmigt worden.
Detmold, den 13. 5. 19 69
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Gauert
AZ 34.30.11 -05/D34

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ist die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 15. 6. 1969 öffentlich aus.
Detmold den 26. 6. 19 69
gez. Bröker ( Bürgermeister )

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

Stadt Detmold

# Bebauungsplan Nr. 01-06a

Begrenzungslinien und Baugestaltung

**Gemarkung** Detmold **Flur** 28

**M. 1:1 000**

Dieser Bebauungsplan besteht aus Teilblättern und einem Textheft. Hiermit ist das Teilblatt Nr

RECHTSGRUNDLAGE:
§§ 2 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (B. G. Bl. I S. 341); § 103 Bauordnung (Bau O NW) vom 25. 6. 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der I. DVO zum BBauG. vom (29. 11. 1960 (GSV 231) und § 9 (7) BBauG.