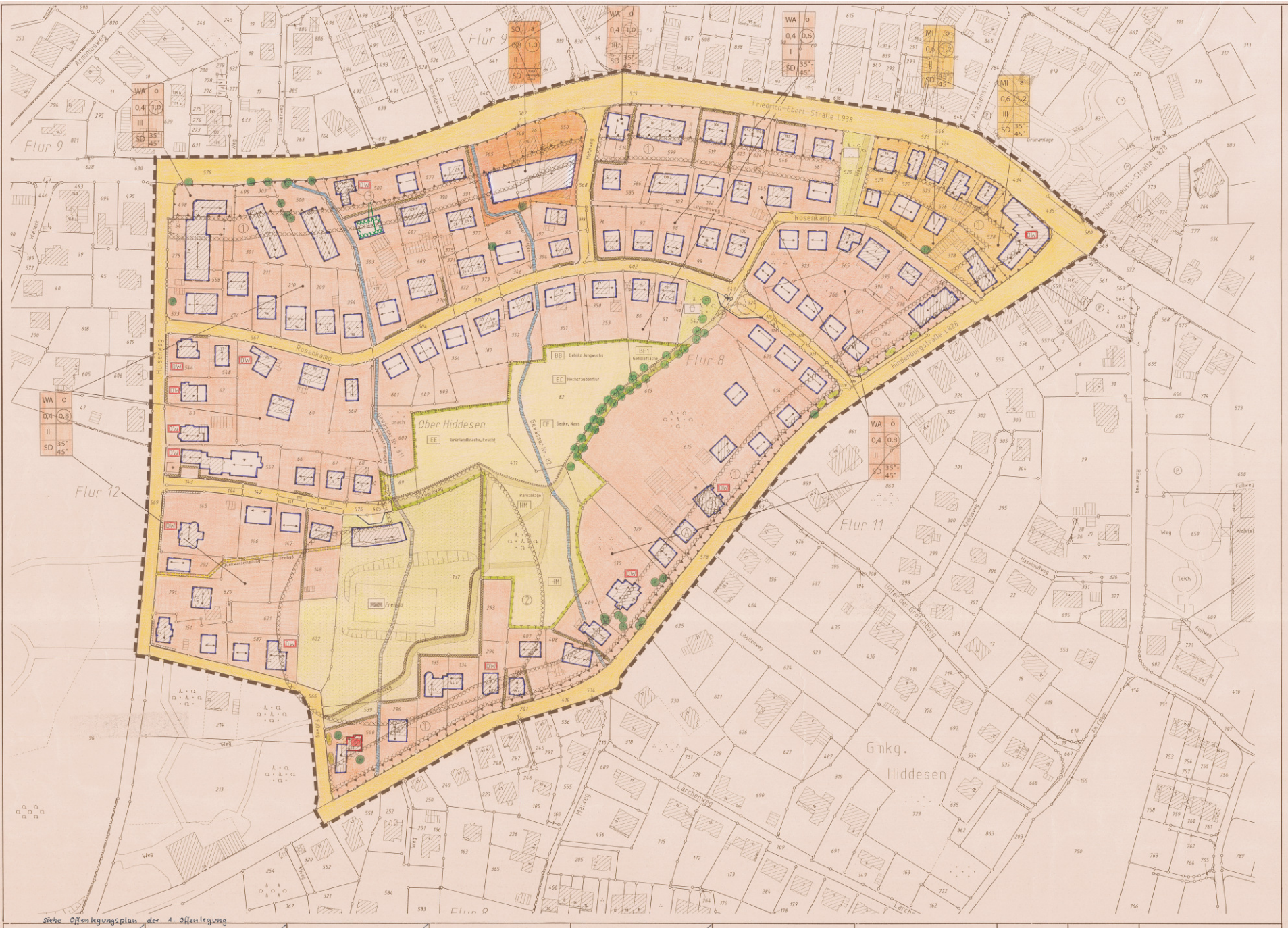

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9(1)Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (Einzelhandel-Ortsteilnahversorgung)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9(1)Nr.1 Bau GB, §16 BauNVO)

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9(1)Nr.2 Bau GB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
a — abweichende Bauweise (Gebäude über 50m Länge zulässig)
— Baulinie
— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

z.B.

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
II		Anzahl der Vollgeschosse	
SD	35° 45°	Dachform	Dachneigung

6.VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auf vorhandener Flurstücksgrenze

9. GRÜNFLÄCHEN
(§9(1)Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Fußwege innerhalb der Grünfläche
- Parkanlage
- Freibad
- Spielplatz

13. MABNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9(1)Nr. 20,25 u.(6) BauGB)

- Ökologisch schützenswerter Bereich
- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher
- Zu erhaltende Hecken
- Hecken anzupflanzen zur Abschirmung des ökologisch schützenswerten Bereichs
- Namenlose Gewässer Nr. 82 u. 311

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§9(6) BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Denkmalwerte Bausubstanz gem. Liste der Unteren Denkmalbehörde, sowie darüber hinaus gebaute Ergänzungen (nachrichtlich)
- Erhaltung vorhandener Einfriedigung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

G/F — Geh- und Fahrrecht
- Leitungsrecht (Quellwasserzufuhr) zugunsten des Freibades
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Geschossigkeit
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§9(5)u.1Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind Hinweis: (1) WA Vorbelastung aus Verkehrslärm (2) WA Vorbelastung aus Freibadlärm (3) WA vorbelastet durch Tischlerei (§9(5)u.1Nr.1 und Abs.6 BauGB)

PLANZEICHEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
(§89(4) BauONW)

z.B.35°-45° — Dachneigung
SD — Satteldach
— Hauptfirstrichtung

* — Gebäude ohne Katasternachweis

(A) — Bebauung erst zulässig nach Aufgabe des Gewerbebetriebes Hindenburgstraße 24

Textliche Festsetzungen

Nutzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) BauNVO nicht zulässig.
3. Das an der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzte Sondergebiet dient der Erweiterung des bestehenden Einzelhandels für die Nahversorgung.
4. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung oder als breitfugige Pflasterung auszuführen .
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht Erschließungszwecken dienen, naturnah zu gestalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen, Bäumen und Hecken sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

   Der im Plan gekennzeichnete Bereich ist besonders zu schützen, insbesondere das auf den Flurstücken Nr. 69, 82, 411 teilweise, 542 und 613 teilw. gelegene Biotop.

   Die Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope in besiedelten Bereichen sind Teilaufgaben des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 (5) BauGB. Um diese Lebensgrundlagen zu sichern wird der eben beschriebene Untersuchungsraum gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Um die Vielfalt und Eigenart auf Dauer zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

   - Die gesamte Grünlandbrache mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Lediglich der westliche Teil der Brache (EE) ist bei zu starkem Gehölzaufkommen im Winterhalbjahr (ab Oktober) zu mähen.
   - Um den ökologischen Wert der Brachfläche (EE) zu erhalten, ist eine stärkere Begehung der Fläche zu vermeiden. Der Schutz ist durch Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke im Süden zur Parkanlage und im Norden zur Bebauung herzustellen. Pflanz-/Reihenabstand: 1 m x 1 m, Pflanzenqualität: 2 x v., o. B.; 60 - 100.

   Folgende standortheimischen Arten stehen zur Auswahl:

Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weidenarten	Salix spec.

7. **Gewässer (§ 9 (1) 20 BauGB)**

   Die im B-Plan dargestellten namenlosen Gewässer Nr. 82 und Nr. 311 sind in den Bereichen, wo noch ein offener, natürlicher Verlauf existiert, in Lage und Zustand zu erhalten. Der Abstand von der Böschungsoberkante zu baulichen Anlagen muss mindestens 5 m betragen, sofern zeichnerisch im Plan durch Baugrenzen nichts anderes festgesetzt ist.

8. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

   Die Baumallee entlang der Wiese im Bereich des Flurstück 613 ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutz-Gesetzes (BImSchG)**

   Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden.

   Nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW vom 10.07.2002 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBl. NRW S. 916), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

10. Die zum öffentlichen Raum orientierten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Lager und Abstellflächen sind unzulässig.
11. Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind in der für Hiddesen typischen Heckenbepflanzung vorzunehmen. Es sind nur heimische Laubgehölze als Heckenpflanzen zugelassen. Ausnahmsweise sind Holzzäune (in senkrecht und schmaler Verlattung) oder Natursteinmauern (Kalk- oder Sandstein) zulässig. Die Höhe von Hecken und Mauern zum öffentlichen Raum beträgt max. 1,0 m.
12. Die Hauptfirstrichtung ist im B-Plan verbindlich gekennzeichnet. Die Dachausbildung ist als Satteldach vorzunehmen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind nur in Absprache mit dem Fachbereich Stadtentwicklung möglich, sofern eine gestalterisch einvernehmliche Lösung gefunden worden ist.
13. Zulässiges Material der Dachhaut: roter bzw. brauner Dachziegel. Glasierte und greifarbene Dachziegel sind ausgeschlossen.
14. Die Dachneigung wird auf 35° - 45° festgelegt. Eine Abweichung von der Dachneigung ist bei bestehenden Gebäuden aus gestalterischen Gründen ausnahmsweise zulässig. Für Carports und Garagen sind auch Flachdächer allgemein zulässig.
15. Die Drempelhöhe beträgt max. 1,0 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette. Der Dachüberstand wird auf max. 30 cm festgelegt, gemessen waagerecht zur Außenwand.
16. Die Neubauten sind als Putzbauten (entsprechend dem Gebietscharakter) auszuführen. Die Fassade ist in hellen Farbtönen auszuführen. Kontrastreiche oder grelle Farbgestaltung ist unzulässig.
17. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche und grelle Lichtreklame ist unzulässig. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,8 qm nicht überschreiten, oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ist sie unzulässig.

Hinweise

1. Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold verbindlich.
2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § §15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Mit Rücksicht auf das benachbarte und vor öffentlicher Nutzung zu schützende Biotop ist für den Kinderspielplatz im Teilbereich des Flurstücks 542 eine Ausstattung und Gestaltung zu bevorzugen, die diesen Bereich als alternative Erlebnisfläche ausweist.
4. Die über Flur 8, Flurstück Nr. 292, 291, 146, 147 und 148 führende Quellwasserleitung für das Freibad Hiddesen ist in seiner Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen.
5. Verstöße gegen die gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bau O NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 Bau O NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
6. ~~Versickerung des Niederschlagswassers~~ Niederschlagswasserverwertung

   ~~Die hydrologischen Standortverhältnisse sind im Plangebiet nicht ideal für eine problemlos funktionierende Versickerung. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, vor der Direktanleitung in den Kanal, bzw. in den Vorfluter, aufgrund des hohen Grundwasserstands, eine Muldenversickerung vorzusehen.~~

   Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenwasserrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.
7. Gewässerfreilegung

   Die verrohrten Abschnitte der im B-Plan dargestellten namenlosen Gewässer Nr. 82 und Nr. 311 sollen in ihrem ursprünglichen Verlauf freigelegt werden, sofern örtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Ggf. ist eine ökologisch und geländetopogra-phisch sinnvolle Ersatztrasse zu wählen. Die Gewässerfreilegung erfolgt nach den Maßgaben des Landeswassergesetzes.
8. **Verwertung des Bodenaushubs**

   Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.
9. **Bodenbelastung**

   Im Grundstücksbereich von Flur 8 Flurstück 615 (Hindenburgstraße 24) liegen Hinweise vor, dass durch einen holzverarbeitenden Betrieb mögliche Verunreinigungen in den Untergrund gelangt sein könnten (Betriebstankstelle, Tränke zur Holzimprägnierung). Die vom Planungsbüro Willschut vorgenommene Bodenuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl der Garagen-/Tankstellenbereich als auch im Stellbereich der Holztränke das Bodenmaterial unauffällig ist (s. Ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Hindenburgstraße 24, Detmold-Hiddesen, S. 4). Es wurden keine Verunreinigungen an den Beprobungspunkten festgestellt.
10. **Hinweis zum Lärmschutz nach § 9 (5) 1 BauGB**

    Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten empfohlen.

    Dies ist durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 erreichbar:

    Außenwände: - R'_w > 57 dB für alle Wände.

    Rolladenkästen: - R'_w > 40 dB für alle Rolladenkästen.

    Fenster: - R'_w > 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2

    Dächer: - R'_w = 45 dB (gilt nur für Wohnnutzung im Dachgeschoss).

    Die mit (A) bezeichnete Baufläche im Bereich des Flurstücks 615 kann erst dann bebaut werden, wenn der hier bestehende Gewerbebetrieb seine Produktion eingestellt hat und damit die Schallimmissionsbeeinträchtigungen durch diesen Betrieb entfallen sind.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2001 (GV.NW. S. 811).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250).

Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW. S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S.1914).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Offenlegungsplan (2. Offenlegung)

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold gefasst am .....
Ortsübliche Bekanntmachung am .....
Detmold, ...
Bürgermeister ..... Ratsmitglied

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich unterrichtet worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
Bürgerversammlung am .....
Die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden vom ..... bis ..... eingeholt.(frühzeitige TÖB-Beteiligung)
Detmold, ...
in Vertretung: .....
Techn. Beigeordneter

Der Planentwurf hat einschließlich der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen (Offenlegung).
Detmold, ...
in Vertretung: .....
Techn. Beigeordneter

Der Planentwurf ist wiederholt in der Zeit vom 22.04.-03. bis 22.05.-03 erneut öffentlich ausgelegen (2. Offenlegung).
Detmold, 23.06.03
in Vertretung:
Techn. Beigeordneter

Nach der Offenlegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt
Detmold, ...
in Vertretung: .....
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Detmold am 26.06.03 als Satzung beschlossen worden.
Detmold, 30.06.2003
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Plan eingesehen werden kann, sind am 10.07.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird ab dem 11.07.03 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Detmold, 11.07.03
Bürgermeister

Größe des Plangebietes ..... ha.
Der Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

Kartengrundlage:
Katasterflurkarte
Gemarkung: .....
Flur: .....
Maßstab: 1 : .....

Die 1. Ausfertigung dieses Bebauungsplanes enthält die nach der Offenlegung beschlossenen Änderungen.
Farbe der Änderungen ..... grün
~~Die 2. und 3. Ausfertigung stimmt mit der 1. Ausfertigung überein.~~
Detmold, 23.06.2003
in Vertretung:
Techn. Beigeordneter

Stadt Detmold

Fachbereich Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 18-01 Neuaufstellung	Ortskern (Südwest) Hiddesen	
Ortsteil: Hiddesen	**1. Ausfertigung**	Sachbearbeiter
Plangebiet: zwischen Friedrich- Ebert- Straße, Hindenburgstraße und Hüsemweg		Maßstab 1: 1000