Bebauungsplan Nr. 18 - 03 " Theodor-Heuss-Straße / Neue Wiese "
Ortsteil : Hiddesen
Plangebiet : zwischen Theodor-Heuss-Straße, Neue Wiese, Auf den Klippen und Humboldtstraße

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten im übrigen die u. g. speziellen Vorschriften.

Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahn, Gehwege usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt. Soweit öffentliche Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung der Leitungen auf Teilflächen der privaten Grundstücke notwendig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
Die genaue Wegefläche und Wegeführung der belasteten Flächen richtet sich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen nach den Entwürfen der Hausgruppen.

Bindungen für Bepflanzungen
Auf den im Plan dargestellten Flächen im Bereich der Verkehrsflächen (Gehwege) sind Bäume anzupflanzen. Die zeichnerische Darstellung soll als Anhalt dienen.

Ausnahmen
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs.1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden: " Die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze bzw. Garagen auf Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen nicht ausgewiesen sind. "

Äußere Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen
Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung. 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.

Im Bereich der 1. Änderung gelten ausschließlich folgende Festsetzungen :

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Nr. 1-6 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als zwei Wohnungen haben § 4 (4) BauNVO.

3. Überdachte Stellplätze, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bauwich (seitl. Grenzabstand zwischen Gebäude und seitl. Grundstücksgrenze) sowie auf dem Grundstücksteil zwischen Bauwich und Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) zulässig.

Vor KFZ-Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen, die seitlich an die Verkehrsfläche anschließen, soll ein mind. 0,50 m breiter Streifen für Bepflanzung freigehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften nach § 81 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW).

4. Entlang der Geländemulde an der nördlichen Grenze des Plangebietes (namenloses Gewässer 2. Ordnung, Nr. 24) ist auf der südl. Uferseite ein 3,00 m breiter Geländestreifen von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) **sowie Garagen und Stellplätzen freizuhalten. Der Geländestreifen soll mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.**

5. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

6. Die Sockelhöhe der Gebäude soll maximal 40 cm betragen (vom gewachsenen Erdreich bis Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß). Bei Hanggelände wird dieses Maß auf der Bergseite auf max. 40 cm festgesetzt.

7. Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen an der Außenfläche Wand vom gewachsenen Erdreich bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, darf maximal 3,80 m betragen.

8. Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Gelände (gewachsenes Erdreich) bis OK Dachhaut darf maximal 8,00 m betragen.

9. Geneigte Dächer sollen eine rote Dacheindeckung aus Ziegel- oder Betondachsteinen bekommen. Solarzellen und verglaste Dachflächen sind zulässig.

10. Dachgauben sind zulässig. Die Gaubenlänge darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Gaubenabstand, gemessen zur Giebelfläche, soll mind. 2,50 m betragen.

11. Für die äußeren Wandflächen der Gebäude sind nur weiße Putzflächen oder weiße kalksandsteinverblendung zulässig. Giebelflächen oder gestalterische Elemente können mit Holz verkleidet werden.

12. Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der privaten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sonstige Einzäunungen sind aus Hecken wie vor oder aus Holzlattenzäunen und Maschendrahteinfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

13. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Die vorgenannten Werbeanlagen dürfen nicht höher als Oberkante Erdgeschoßfenster angebracht werden und flach am Gebäude befestigt sein. Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

Hinweise

- Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

- Nach § 46 Landesforstgesetz (LFoG) in der Neufassung vom 24.04.1980 (GV. NW. S. 544/SGV. NW. 790) dürfen in Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn durch ausreichende Sicherungsmaßnahmen gewährleistet ist, daß kein Waldbrand entstehen kann. Die Genehmigung kann zu diesem Zweck mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Textliche Festsetzungen (zusätzlich für die 5. Änderung)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Nr. 1-6 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Geschoßfläche § 20 BauNVO

auf die zulässige Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen anzurechnen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1. Der ausgewiesene Bereich ist als naturnaher Uferrandstreifen zu bepflanzen und zu erhalten und unterliegt der natürlichen Sukzession.

3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO)
WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)
z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG §§ 22 u. 23 BauNVO)
o — Offene Bauweise
Baugrenze
H — nur Hausgruppen zulässig
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BBauG
Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie auf vorhandener Flurstücksgrenze
Straßenverkehrsflächen — Fußweg
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten d. Allgemeinheit
GFL Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
FL Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold
9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 u. (6) , § 9 (1) Nr. 15, u. (6) BBauG)
öffentliche Grünfläche — öffentlicher Spielplatz
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und z. Entwicklung der Landschaft (§ 5 (6), § 9 (1) Nr. 20 und 25 ,und (6) BBauG
Bäume anzupflanzen — Bäume zu erhalten
15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen , Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BBauG)
Ga — Garagen
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
Abgrenzung des Änderungsgebiets
Flächen für die Landwirtschaft
Erdgeschossig nur Garagen zulässig
z.B. SD 42-48° — Hauptfirstrichtung, Satteldach , Dachneigung 42-48°
Gewässer

ERläuterung DER PLANZEICHEN für die 5. Änderung

WA — Allgemeine Wohngebiete
GR 170 m² — Grundfläche 170 m² als Höchstmaß je Grundstück
GF 240 m² — Geschoßfläche 240 m² als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8,5m — Firsthöhe 8,5m als Höchstmaß
o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Gemischte Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auf vorhandener Flurstücksgrenze
Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Uferrandstreifen
Bäume zu erhalten
Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Grenze des Geltungsbereichs des Änderungsgebiets
Hauptfirstrichtung
SD 40-45° — Satteldach Dachneigung
Mit Rechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger
G/F/L — Geh-Fahr-und Leitungsrecht
G/L — Geh-und Leitungsrecht
L — Leitungsrecht
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT DETMOLD

ORTSTEIL HIDDESEN

GEMARKUNG HIDDESEN FLUR 3

BEBAUUNGSPLAN NR. 18-03

PLANGEBIET ZWISCHEN THEODOR-HEUSS-STRASSE, NEUE WIESE UND AUF DEN KLIPPEN.

MASSTAB 1 // 1000

STÄDTEBAULICHER PLAN

5. Ausfertigung

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG
NACH § 9(1) BBAUG — NACH § 9(2) BBAUG I.VERB. MIT § 103 BAUO NW

GEPLANTE GEBÄUDE (FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH)	HÖCHSTGRENZE Z	HÖCHSTGRENZE ZWINGEND	GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE) GR	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE) GFZ	GEBÄUDEHÖHE VON O.K. KELLERDECKE BIS O.K. DECKE DES OBERSTEN GESCHOSSES HAUPT-GEBÄUDE (m)	NEBEN-GEBÄUDE (m)	MAX. HÖHE DES DIREMFELS (m)	DACH-FORM FD = FLACHDACH SD = SATTELDACH	DACH-NEIGUNG	
	I	-	0,6	0,6	3,00	2,75	-	FD	- 5°	NUR BEI DEN ATRIUM-HÄUSERN
	-	II	0,4	0,8	5,50	3,00	-	FD	- 5°	
	I	-	0,4	0,5	3,00	2,75	0,50	SD	20°-30°	
	I	-	0,4	0,5	3,00	2,75	0,50	SD	45°-55°	
	II	-	0,4	0,8	5,50	3,00	0,50	SD	20°-30°	
	-	II	0,4	0,8	5,50	3,00	0,50	SD	20°-30°	
	GARAGEN				2,75	-	-	FD	- 5°	
GGa	GEMEINSCHAFTSGAR.				2,75	-	-	FD	- 5°	

ERläuTERUNG DER PLANZEICHNUNG:

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI — MISCHGEBIET
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
o — OFFENE BAUWEISE
HAUSGRUPPEN
BAULINIE
BAUGRENZEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSART U. NUTZUNGSMASSE
VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
VERKEHRSFLÄCHE (UNTERTEILUNG UNVERBINDLICH)
P — ÖFFENTL. PARKPLATZ
BEGRENZUNGSLINIE DER VERKEHRSFL.
ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
MIT GEH- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN
SPIELPLATZ
ANZUPFLANZENDE BÄUME (SIEHE TEXT Z. BEBAUPL. ZU ZIFF. A8)
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
UMFORMERSTATION

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN:

FLURGRENZE
VORH. GEBÄUDE
258 — FLURSTÜCKSGRENZEN U. FLURSTÜCKSNUMMER

Dieser Plan enthält die
1. Änderung mit Rechtskraft v.26.7.88
2. " " " " 26.10.89
5. " " " " 25.8.94
7. " " " " 11.4.94
6. " " " " 26.4.00
den Geltungsbereich der
8. Änderung v.28.05.02
Festsetzungen siehe sep. Plan

GRÖSSE DES PLANGEBIETES
ca 21,7 ha

KARTENGRUNDLAGE
FLURKARTE GEM. HIDDESEN FLUR 3

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DEM STÄDTEBAULICHEN PLAN, FESTLEGUNGSRISS
WEITERHIN SIND DIESEM PLAN BEIGEFÜGT:
BEGRÜNDUNG
EIGENTÜMERVERZEICHNIS

GEÄNDERT GEM. RATSBESCHLUSS:

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
LEMGO, DEN 18.06. 1973
KREIS LIPPE
VERMESSUNGS- U. KATASTERAMT
IM AUFTRAGE:
(SIEGEL) GEZ. KOPPMANN
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
LEMGO, DEN 18.06. 1973
KREIS LIPPE
VERMESSUNGS- U. KATASTERAMT
IM AUFTRAGE:
(SIEGEL) GEZ. KOPPMANN
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

PLANENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES:
DETMOLD, DEN JUNI 1973
STADT DETMOLD
DER STADTDIREKTOR
-STADTPLANUNGSAMT-
(SIEGEL) GEZ. DETTLING
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT DETMOLD VOM 10.12.1970 AUFGESTELLT WORDEN.
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT DETMOLD
DETMOLD, DEN 197.
GEZ. VOGT BÜRGERMEISTER — GEZ. SCHMITTER RATSMITGLIED

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2(6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) IN DER ZEIT VOM 04.07. 1973 BIS ZUM 08.08. 1973 AUSGELEGEN.
DETMOLD, DEN 197.
STADT DETMOLD
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG:
SIEGEL GEZ. DETTLING
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.8.1969 (GV. S. 656/SVO NW 2020) VOM RAT DER STADT DETMOLD ALS SATZUNG AM 29.11. 1973 BESCHLOSSEN WORDEN.
DETMOLD, DEN 19
IM AUFTRAGE DES RATES:
GEZ. VOGT BÜRGERMEISTER — GEZ. SCHMITTER RATSMITGLIED
FÜR DIE VERWALTUNG: GEZ. KROSS STADTDIREKTOR

III. ÄNDERUNG
DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) MIT VERFÜGUNG VOM 29.5. 1974 GENEHMIGT WORDEN.
DETMOLD, DEN 29.5. 1974
AZ: 34.30.11-05/H.15
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE:
SIEGEL GEZ. GÜNDEL

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG ~~VOM 19 BIS ZUM 19~~ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 25.6. 1974 ÖFFENTLICH AUS.
DETMOLD, DEN 25.6. 1974
STADT DETMOLD
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG:
SIEGEL GEZ. DETTLING
TECHN. BEIGEORDNETER

STADT DETMOLD
ORTSTEIL HIDDESEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18-03
STÄDTEBAULICHER PLAN M. 1/1000