

4

Bebauungsplan Nr. 18 - 08 der Stadt Detmold
- Kurgebiet im Ortsteil Hiddesen -

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 1233 - 1244)

I

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 18 - 08 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:

Die Grenze beginnt am Schnittpunkt der Westgrenze der Flur 11 (= Ostgrenze der Flur 8) der Gemarkung Hiddesen mit der Nordgrenze der Flur 11 (= Südgrenze der Flur 9) und verläuft entlang dieser in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flurstückes 411, von dort entlang dieser und den Ostgrenzen der Flurstücke 413, 369, 370 und der geradlinigen Verlängerung der letzteren in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Wegeflurstückes 227 (=Römerweg), von dort entlang dieser in westlicher und entlang der Westgrenze des Wegeflurstückes 31 in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstückes 327, von dort entlang dieser und den Nordgrenzen der Flurstücke 330 und 22 in westlicher und entlang den Westgrenzen des letztgenannten und des Flurstückes 17 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Wegeflurstückes 217 (=Unter der Grotenburg), von dort entlang dieser in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flurstückes 322, von dort entlang dieser in nördlicher und dessen Nordgrenze in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze der Flur 11, von dort entlang dieser in nördlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

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,
 - g) die Flächen für den Gemeinbedarf,

2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
5. die Bindungen für Bepflanzung,
6. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
7. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie 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 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. Nov. 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. Ferner sind die letztgültigen Ortssatzungen der Stadt Detmold, soweit sie Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke haben, als rechtsverbindlich im Sinne dieses Bebauungsplanes zu betrachten.

- Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

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

Das Bauland wird ausgewiesen als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauN VO
2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (4) BauN VO.

Hier sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Läden zulässig.

3. Sondergebiet (SO) für Kureinrichtungen
- Altenkurstift -

gemäß § 11 BauN VO.

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 u. 9 BauN VO zulässig.
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 angeglichenener 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 (1) bis (4) ist laut Planausweisung teils
offene Bauweise oder
geschlossene Bauweise vorgesehen.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind außer denen, die im Abs. (2) angeführt sind und solchen, die dem öffentlichen Nutzungszweck eines Heilbades gewidmet sind (z. B. Anlagen der Kneippschen Wasseranwendungen), auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt.
4. Vorgärten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden, mit Ausnahme derjenigen, die dem Nutzungszweck eines Kneipp-Heilbades gewidmet sind.
5. In den im Plan eingetragenen Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen dürfen Gegenstände, bauliche Anlagen und Bewuchs nicht höher als 0,70 m über Oberkante Fahrbahn aufragen, damit die nötige Übersicht gewahrt bleibt.
Sichtbehinderndes Gelände ist ggfls. abzutragen.

6. Als Zubehör zu Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind auf den zugehörigen oder benachbarten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Spielplätze nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für die Kleinkinder in der Stadt Detmold vom 1. Juni 1973 anzulegen.

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

Bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländefläche nicht mehr als 3,50 m bei eingeschossiger, 6,25 m bei zweigeschossiger bzw. 9,00 m bei dreigeschossiger Bauweise betragen.

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

1. Die Richtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen bzw. zu den Grenzen der ideellen Baukörper (lt. Plan vorgeschlagene Gebäude) anzuordnen.
2. Ausnahmen können von der Baugenehmigungsbehörde erteilt werden, wenn sie mit öffentlichen (architektonisch-städtebaulichen) und nachbarlichen Belangen zu vereinbaren sind.
3. 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 auf den ggfs. im Plan ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
2. Sie sind gemäß § 23 (5) BauN VO auch nach Maßgabe des Landesrechts auf alternativen Flächen des Baugrundstückes zulässig, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird.
3. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.
4. Soweit Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten gewerblich genutzten Grundstücken zugehören, sind die hiervon möglicherweise ausgehenden Emissionen derart abzusichern, daß der auf den benachbarten Flächen ruhende rechtskräftige, gesetzliche Immissionsschutz-Anspruch durch Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung der höchstzulässigen Immissionswerte gewährleistet bleibt.
Die in diesem Sinne ggfs. notwendigen emissionsab-

schirmenden baulichen Anlagen sind im Benehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold als Bestandteil der Baugenehmigung zu behandeln.

Zu A 1: g)
u. A 2:

- Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehr -

1. Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichverordnung vom 19.1.1965) festgesetzt.
2. Die im Plan innerhalb der Verkehrsflächen unterteilenden Linien (z. B. Gehwegkanten oder sonstige Unterteilungen) sind als nachrichtliche Darstellungen aufzufassen, so daß sie nicht als fixierte Festsetzungen gelten können.

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) sowie ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum zwischen Garagentor und Straßenbegrenzung zu berücksichtigen ist.

Zu A 4:)

- 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 5): - Bindungen für Bepflanzungen -

1. Soweit im Plan neu anzupflanzende Bäume dargestellt sind, gilt ihre Platzierung nur als Anhalt.

Die örtliche Bestimmung der Art und des Standortes neuer Baum- und sonstiger anpflanzungen bleibt dem Garten- und Friedhofsamt im Rahmen des Ausbaues der Grünflächen vorbehalten.

2. Auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, ist der vorhandene Baumbestand weitestgehend zu erhalten und zu schonen, wobei gärtnerfachliche Gesichtspunkte sowie die DIN 18920 - Richtlinien zum Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen - zu beachten sind.

Das Garten- und Friedhofsamt der Stadt Detmold wird ermächtigt, in diesem Sinne Anordnungen und Auflagen zum Schutze des erhaltenswürdigen Baumbestandes bei der Durchführung der Bauvorhaben zu erteilen und die angeordneten Schutzmaßnahmen zu überwachen. Verstöße gegen diese Bestimmungen werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 101 (1) 5 BauO NW geahndet.

Zu A 7): - 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 27. 1. 1970 (GV NW. S. 96) -

1. Die Dachformen - ob geneigtes oder Flachdach - ist aus der Pflandarstellung in Verbindung mit der Legende zu entnehmen.

Bei Baulücken sind die Dachformen denen der vorhandenen Bebauung anzupassen; als Ausnahme sind hier auch Flachdächer zulässig. Bei Grundstücken über 1 000 qm können auch Walmdächer oder - als Ausnahme - Sonderdachformen zugelassen werden.

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

An jeder Stätte der Leistung sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig. Ausnahmsweise sind zulässig: die Anbringung von Werbeanlagen auf Kragplatten und Vordächern.

10

1. die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze bzw. Garagen, die im Plan nicht ausgewiesen sind;
2. Abweichungen in der Gestaltung, Abmessung und Anbringung von Werbeanlagen.

D

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 - 08 aufgehoben.

Detmold, im Dezember 1973

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11/§ 14 des Bundesbaugesetzes vom 28. Juni 1970 (BGBG I. S. 344) mit Wirkung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 8. 5. 74

Az. 34. 30 11-05/H. 8 Der Regierungspräsident
im Auftrag:



Handwritten signature