

## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 03 der Stadt Detmold,  
Orsteil Hiddesen  
(Planbereich zwischen der Theodor-Heuss-Straße, Neue Wiese und  
Auf den Klippen)

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(BGBl I S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 18 - 03 der Stadt  
Detmold geändert.

Die Änderung ist notwendig, um die Planung der städtebaulichen  
Entwicklung anzupassen; gleichzeitig ist die Darstellung des  
Planinhaltes gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl III  
213 - 1-3) geändert.

Die 3. Änderung umfaßt die Art und das Maß der baulichen Nutzung,  
Baulinien, Baugrenzen und Verkehrsflächen im ganzen Plangebiet,  
sowie den Text des Bebauungsplanes.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem städtebau-  
lichen Plan, dem Festlegungsriß, dem Text und der Begründung.

### T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 18 - 03 der Stadt Detmold

#### A

- Grenzen und Inhalt -

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

"Im Süden des Plangebietes ausgehend von der südlichen Ecke des  
Flurstücks 320, von dort nach Norden, entlang den südlichen  
Grenzen der Flurstücke 320 und 318 bis auf das Flurstück 195,  
geradlinig über das Flurstück 195 (Straße) bis auf die Nord-  
seite dieses Flurstücks 195, von dort nach Nord-Osten, entlang  
den Nord-West-Seiten der Flurstücke 195, 293, 292, 291, 290  
bis zum nördlichsten Punkt des Flurstücks 290, dann entlang  
den Nordseiten der Flurstücke 290 und 16 bis zum nordwestlichen  
Punkt des Flurstücks 1, entlang den nordwestlichen, nördlichen  
und südöstlichen Grenzen des Flurstücks 1 bis zur nordöstlichen  
Ecke des Flurstücks 2, entlang den südöstlichen Grenzen der  
Flurstücke 2, 3, 2, 5, 1, 7, 228, geradlinig über das Straß-  
flurstück 45, entlang den südöstlichen Seiten der Flurstücke  
36 und 38, zurück über das Flurstück 45 auf das Flurstück 46,  
entlang den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 46, 305, 306,  
261, 258, 57, 58, 59, 64, 281, 282, 107, 108, 109, 110, 317,  
318 bis zum Ausgangspunkt."

Für die genauere Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-  
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4  
der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in  
der Fassung vom 21. April 1970 in Verbindung mit § 103 der Bau-  
ordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fas-  
sung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erfor-  
derlich 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 Stellung der baulichen Anlagen,
  - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Grünflächen ( Spielplätze),
5. die Flächen für die Landwirtschaft,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der All-  
gemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu bela-  
stenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschafts-  
garagen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

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 (BGBI I S. 1237),  
die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) und  
die dazu erlassenen Rechtsverordnungen. Zusatz s. letzte Seite !

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufge-  
nommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher  
Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit  
geahndet.

B

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Bau-  
nutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen unzulässig.

Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten im übrigen die zu -C- aufgeführten Vorschriften.

Zu A 1: d) - die Stellung der baulichen Anlagen -

Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung.

Zu A 2: - die 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.

Zu A 6: - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen -

Die genaue Wegefläche und Wegeführung der belasteten Flächen richtet sich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen nach den Entwürfen der Hausgruppen.

Zu A 8: - die Bindungen für Bepflanzungen -

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

C

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Benutzungsverordnung möglichen und durch Bebauungsplan nicht aufgeschlossenen 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."

D

- Aufhebung eines Bebauungsplanes -

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 9. 5. 1961 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hiddesen als Satzung beschlossene Bebauungsplan aufgehoben.

Zusatz: Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht, (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.) d.h., Baugenehmigungen im Bereich des Bebauungsplanes an der Theodor-Heuss-Straße benötigen keine zusätzliche Genehmigung durch das Landesstraßenbauamt.