

- Kurgebiet im Ortsteil Hiddesen -

- I. Änderung und Erweiterung -

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGB1. 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 (BGB1. I S. 1233 - 1244)

I

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 18 - 15 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 des Wegeflurstückes 48 der Flur 8 der Gemarkung Hiddesen (= Hülsenweg) mit der Südgrenze des Flurstückes 56 der Flur 12 und verläuft entlang dieser in westlicher Richtung zum Schnittpunkt mit der Südostgrenze des Flurstückes 55 (Hülsenwald) von dort ca. 81 m entlang dieser bis zu dem dort vorhandenen Grenzstein, von dort entlang einer Geraden in westlicher Richtung zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2 der Flur 8, von dort entlang den Südgrenzen des vorgehen. Flurstückes und des Wegeflurstückes 183 (Heidentalstraße) in westlicher Richtung zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des vorgehen. Flurstückes, von dort entlang dieser in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Wegeflurstückes 230 (= Friedrich-Ebert-Straße = L 938 (L 1004), von dort entlang dieser in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Wegeflurstückes 48 (= Hülsenweg), von dort entlang dieser in südlicher 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 Grünflächen,
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
6. die Bindungen für Bepflanzungen,
7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
8. 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. November 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. Sondergebiet (SO) für Kureinrichtungen  
(Sanatorien, Kurheime, Pensionen u. dergl.)  
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.  
Auf den im Plan als I/II-geschossig ausgewiesenen Hangflächen ist auf der Bergseite eingeschossige und auf der Talseite höchstens zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.
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 und wahlweise offene 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 ggfls. 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 abzuschirmen, daß der auf der benachbarten Flächen ruhende rechtskräftige, gesetzliche Immissionsschutz-Anspruch durch Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung der höchstzu-

lässigen Immissionswerte gewährleistet bleibt. Die in diesem Sinne ggfls. notwendigen emissionsabschirmenden 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 Planzeichenverordnung 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.
3. Die Zufahrt von der L 828 (1005) zum Parkplatz am Hülsenwald darf nur bei km 0,837 erfolgen.
4. Entlang der freien Strecke der L 828 (1005) ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen eine lückenlose Grundstückseinfriedigung - ohne Tür und Tor - zu errichten.
5. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

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 4.)

- Grünflächen -

Die nicht zum Bauland und zu den Gemeinbedarfsflächen gehörenden Grünflächen sind gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet und sind vorgesehen als Kurwald, welcher spezielle Nebenanlagen für die Zwecke eines Kneippheilbades erhalten kann, wobei die Substanz an Waldflächen im Rahmen

der forst- und gärtnerfachlichen Richtlinien zu erhalten ist.

Zu A 5):

- 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 6):

- 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 Bestimmung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 101 (1) 5 BauO NW geahndet.

Zu A 8):

- 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<sup>3</sup> Flachdach - ist aus der Plandarstellung 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

1000 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,

freistehende Reklametafeln nur für Eigenwerbung.

Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster angebracht werden.

Auf geneigten Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Im Abstand von mind. 50 m von vorhandenen oder möglicherweise anzuordnenden Verkehrs-Signalanlagen an Straßenknotenpunkten dürfen keine Licht-Werbeanlagen mit den Signalfarben (rot, grün) und keine Wechsel (Blinker-) Lichtanlagen verwendet werden.

## 3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen:

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

## 4. Einfriedigungen:

1. Auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.

2. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind hölzerne Spriegelzäune oder kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Ausnahmsweise kann hier eine Höhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. Entlang von Fußwegeflächen können auch Pergolaartige Einfriedigungen, verbunden mit Heckenbepflanzungen (jedoch ohne massive Mauern) zugelassen werden.

## 5. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des BBauG außer den nach der BauN VO möglichen und durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

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 - 15 vom 22.10.1962 aufgehoben.

Detmold, im September 1974

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer