

Bebauungsplan Nr. 18 - 17 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. November 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 - Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233 - 1244).

I

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 18 - 17 der Stadt Detmold

A

Grenzen und Inhalt

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

Die Grenze beginnt am Schnittpunkt der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 - 15 mit der Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 - 1 und führt entlang dieser in östlicher und südöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 - 2, entlang dieser und der Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 59 aus Flur 12 (Maiweg), von dort entlang dieser in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstücks 48 aus Flur 8 (Hülsenweg), von dort entlang dieser in westlicher Richtung bis zum südlichen Eckpunkt des vorgenannten Flurstücks, von dort entlang der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 18 - 15 bis zum Ausgangspunkt."

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung 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 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 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 (Spielplätze),
5. die Flächen für die Landwirtschaft,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
10. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. Januar 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. Januar 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.

B

- Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt -

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

1. Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet (SO) für Kurheime, Pensionen, Sanatorien und zugehörige Einrichtungen ausgewiesen.

2. Abweichend von § 4 Abs. (3) sind Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen auch ausnahmsweise zugelassen.

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

1. Für die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen; sie errechnet sich aus den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschößzahl. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauN VO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschößflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 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 der dem gewachsenen Bodengefälle angeglichenen Höhenübergänge der Grundstücke untereinander ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die gärtnerische Nutzung 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) - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -

1. Gemäß § 22 Abs. (1) der BauN VO ist für das Bebauungsplangebiet

offene Bebauung

vorgesehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind außer denen, die im Abs. 2 angeführt sind, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauN VO festgesetzt.
3. Im Plangebiet nördlich der Hindenburgstraße ist die Bauweise (ob offen oder geschlossen) freigestellt.
4. Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern, Hecken über 0,5 m unzulässig.
5. Vorgärten und an öffentlichen Flächen liegende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.

6. Auf der Fläche des SO-Gebietes - Kurgebiet -, auf der die Errichtung eines Kursanatoriums vorgesehen ist (Grundstück Schuckenböhmer, Flurstück 231) sind entlang der Hindenburgstraße Lärmschutzvorkehrungen gemäß den Bestimmungen des von dem Ingenieur für Schwingungs- und Schalltechnik, Herr D. Uderstädt, erstellten schalltechnischen Gutachtens I B 223.73 A vom 22. 6. 1973, einschließlich der dazu ergangenen Nachträge, durchzuführen, die im Resultat die Lärmwirkung auf das Sanatorium auf einen äquivalenten Dauerschallpegel von 35 dB (A) beschränken.

Die hierzu im Gutachten festgelegten besonderen baulichen Maßnahmen sind von der Baugenehmigungsbehörde als Bestandteil der Baugenehmigung zu behandeln und bauaufsichtlich abzunehmen.

7. Der auf den Flächen des Kurgebietes (SO) vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und zu schonen, wobei gärtnerfachliche Gesichtspunkte sowie 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 im Kurgebiet zu erteilen und die angeordneten Schutzmaßnahmen zu überwachen.

Verstöße gegen diese Bestimmung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 101 (1) 5. BauO NW geahndet.

8. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

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

1. Die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Gelände­fläche darf 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. Garagen und Stellplätze sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben auf den im Plan ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sind auch nach Maßgabe des Landesrechtes auf alternativen Flächen des Baugrundstücks zulässig, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

Zu A 1: g) - Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehr -

u. A 2

1. Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965) festgesetzt.

Zu A 3: - Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Zu A 6: - 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 dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne - insbesondere zwecks Benutzung als Kurpromenade - in einer Breite von mindestens 3 m ermöglicht bleibt.

Zu A 8: - Bindungen für Bepflanzungen -

1. In den 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.

Zu A 10:

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absicht gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NRW vom 27. Januar 1970 -

1. 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.

Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.

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.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

2. 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.

C

- 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, Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen."