

Text

zu den Bebauungsplänen

Nr. 01-07/I – Finanzamt, Wotanstr., ehemalige Lagesche Str.- und

Nr. 01-30/13 – Bahnstrecke Herford-Altenbeken, Behring-/Wotanstr. der Stadt Detmold,

Ortsteil: Detmold

Bebauungsplan Nr. 01-07/I

A. Geltungsbereich

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Grenzbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 01-07/I und 01-30/13

Ortsteil Detmold, Plangebiet Finanzamt und Arbeitsamt wird wie folgt begrenzt:

(Alle aufgeführten Flurstücke (=Flst.) gehören zur Gemarkung Detmold, Flur (=Fl.) verschieden).

Im Norden

durch die nordöstl. Begrenzung der Flst. 46, Flur 18 und Flst. 1 (Behringstr.), Fl. 20, von der Westgrenze des Flst. 26 (Pideritstr.), Fl. 18, an bis zum Schnitt mit der Hofstr. (Flst. 37, Fl. 18).

Im Osten

durch die Verbindung, ausgehend vom Schnitt der nordöstl. Begrenzung des Flst. 1 (Behringstr.), Fl. 20, mit der nordwestl. Begrenzung des Flst. 37 (Hofstr.), Fl. 18, auf den Grenzpkt. in der Grenze des Flst. 3, Fl. 20, (ungef. Verlängerung der nordwestl. Begrenzung der Hofstr., Flst. 37, Fl. 18, Flst. 1, (Behringstr.) und (Flst. 4 Fl. 20, schneidend); durch die südöstl. Begrenzung des Flst. 3, Fl. 20, bis zum Schnitt mit der nordöstl. Begrenzung des Flst. 36 (Werre), Fl. 20.

Im Süden

durch die Verbindung der südöstl. Begrenzung des Flst. 3, Fl. 20, mit der Südgrenze des Flst. 37, Fl. 20, (die Werre, Flst. 36 schneidend), die Südgrenze des Flst. 37, Fl. 20, sowie die Verbindung dieser mit dem nordöstl. Grenzpkt. des Flst. 31 (Wotanstr.), Fl. 21, durch die Nordgrenze des Flst. 31, bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Flst. 4, Fl. 21.

Im Westen

durch die Westgrenze der Flst. 4 und 3, Fl. 21, 65 Flur 18, weiter durch die südwestl. Begrenzung des Flst. 64 (Werre), Fl. 18, in nordwestl. Richtung, bis zum Schnitt der Verlängerung der gemeinsamen Grenze der ehemaligen Flst. 193/43, 221/64, 220/41, 247, Fl. 18 (ca. 32 m parallel zur Ostgrenze des Flst. 54), sowie durch diese und der Verbindung mit der Westgrenze des Flst. 26 (Pideritstr.), Fl. 18, die Röntgenstr. schneidend.

B. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233–1244) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);

die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen – Landesbauordnung – (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Januar 1970 (GV NW S. 96) sowie in der jeweils geänderten und gültigen Fassung.

C. Bestandteile

Die Bebauungspläne besteht aus dem städtebaulichen Plan, dem Verkehrslärmgutachten Böke und diesem Textteil. Die Begründung ist beigefügt.

D. Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt gemäß dem § 9 BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW in der geänderten Fassung vom 15.07.1976 (GV NW 1976 S. 264) durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
4. die Höhenlage der baulichen Anlagen,
5. die Stellung der baulichen Anlagen,
6. die Flächen für Stellplätze und Garagen,
7. die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
8. die Verkehrsflächen, den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
9. die Grünflächen,
10. die Wasserflächen,
11. die Versorgungsanlagen,
12. die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
13. die Bindungen für Bepflanzung (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern),
14. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 u. 4 der BauO für das Land Nordrhein – Westfalen,
15. die Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutzwand).

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

- Baunutzungsverordnung – vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763 – 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 15.Juli 1976 (GV NW 1976, S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO
2. Kerngebiet (MK), gem. § 7 BauNVO

3. Flächen für den Gemeinbedarf, gem. § 9 (1) 5 BBauG.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Bau NVO im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes.

Zu 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Bauweise wurde im Plan gem. § 22 Bau NVO festgesetzt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gem. § 23 Bau NVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Sie sind im Plan durch Einschrieb der Zahl der Geschosse kenntlich gemacht.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für notwendige Nebenanlagen und Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden – gärtnerisch zu gestalten (Rasen und Bepflanzung). Vorhandenes Grün (Bäume und Sträucher) ist weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Vorgärten sind zu erhalten bzw. im Zuge von Baumaßnahmen wiederherzustellen. An öffentliche Flächen angrenzende oder von diesen einsehbare Grundstücksteile dürfen nicht zum dauernden Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.
4. Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind nur insoweit zulässig, als sie gegenüber den Verkehrsflächen durch Mauern oder Eingrünung abgeschirmt werden. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienende Nebenanlagen können nach Abstimmung mit dem Baudezernat zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zu 4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen

ist durch die Angabe der maximalen Traufhöhen, differenziert je nach Geschossigkeit, im Bebauungsplan entlang der Haupteerschließungsstraßen festgesetzt. Die Drenpelhöhe wird auf = 1,0 m festgesetzt.

Zu 5. Die Stellung der baulichen Anlagen

ist auf den Bauflächen, wo gemäß Planeintragung geneigte Dächer (Satteldach = SD oder Mischdach = MD, Walmdach = WD) vorgeschrieben sind, durch die im Plan dargestellten Firstrichtungen festgesetzt.

Zu 6. Flächen für Stellplätze

Die notwendigen PKW - Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bzw. auf ausgewiesene Fläche zulässig. Stellplätze, die im Rahmen des Bedarfs innerhalb dieser Flächen nicht nachweisbar sind, müssen abgelöst werden.

Zu 7. Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

sind in Plan durch Symbole und Begrenzungen gemäss Planzeichen (PLZVO) gekennzeichnet.

Zu 8. Verkehrsflächen/Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gem. PLZVO) festgesetzt.

2. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 11 BBauG sind die Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Umgestaltung der Behring- / Wotanstraße durch die endgültige Schlussvermessung ermittelt werden.
3. Hinsichtlich der Festsetzung der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Bestimmungen des Landesrechts einzuhalten sind. Die Anordnungen der Zufahrten sind mit dem Baudezernat abzustimmen.

zu 9. Die Grünflächen

sind im Plan gem. PLZVO gekennzeichnet.

Zu 10. Die Wasserfläche

sind im Plan gem. PLZVO gekennzeichnet.

Zu 11. Die Versorgungsanlagen

(Umspann - Stationen der Elektrizitätsversorgung) sind im Plan durch Symbole gem. PLZVO dargestellt. Die genaue Standortbestimmung darf im Zuge der Erstellung mit angrenzenden baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit den Betroffenen und dem Bauamt der Stadt Abweichungen gegenüber der Plandarstellung aufweisen. Die Versorgungsanlagen sind, soweit keine technischen Erfordernisse dagegen sprechen, einzugrünen (z.B. durch Rankpflanzen usw.)

Zu 12. Die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen

sind im Plan gem. PLZVO dargestellt. Diese Flächen sind für die Öffentlichkeit (Gehrecht) oder für einen beschränkten Personenkreis (Fahrrecht für Anlieferung oder Leitungsrecht für Versorgung) freizugeben. Räumliche Abweichungen sind im Rahmen der Projektplanung bei vorheriger Abstimmung zwischen den Erschließungsträgern und den Betroffenen möglich.

Zu 13. Bindungen für Bepflanzung

Im Plan sind die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume durch Planzeichen gekennzeichnet. Die dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gilt als Mindestzahl, ihre Platzierung gilt als Anhalt. Bei der Abwicklung von Baumaßnahmen sind die DIN 18920 – Richtlinien zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen – zu beachten.

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

Verstöße gegen diese Bestimmungen werden als Ordnungswidrigkeit gem. § 103 (1) Pkt. 5 BauO NW geahndet.

Zu 14. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachform –ob geneigtes oder Mischdach- ist aus der Plandarstellung in Verbindung mit der Legende zu entnehmen. Das gleiche gilt für die vorgeschriebene Firstrichtung bei geneigten Dächern. Die Dachneigungen sind innerhalb der Hauszeilen denen der Nachbargebäude anzupassen, daß gleiche gilt auch für die Wahl des Bedachungsmaterials.
2. Schilder, Reklameschriften, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und

des Straßenraumes einfügen und zwar bis zur Höhe des 1. OG. . Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschritten werden. In Fenstern und auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden (Ausnahme: Schau-fenster). Werbeanlagen, die parallel zur Aussenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,50 qm nicht überschreiten.

3. Einfriedigungen sind, sofern sie den öffentlichen Straßenraum begrenzen, in ihrer Art und Höhe mit dem Planungsamt abzustimmen.
4. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

Hinweis

Für den gesamten Bereich gilt die Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG.