

2836

Bebauungsplan Nr. 30 - Teilgebietsplan Nr. 2
- Gebiet Friedrichstraße - der Stadt Detmold -

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem qualifizierten Plan mit Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Bundesbaugesetz
2. dem nachfolgenden Text

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV NW 231) und § 9 (2) BBauG; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1233 - 1244).

I. Art der baulichen Nutzung

1. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als

K E R N G E B I E T (MK)

ausgewiesen.

2. Entsprechend § 7 Abs. (1) 7. BauN VO werden Wohnungen in dem Bereich oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen; sie errechnen sich aus den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschoßzahl. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan teils zwingend, teils als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauN VO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 8 und 9 BauN VO zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

geschlossene Bebauung

vorgesehen. An den im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Flächen kann auf die Bebauung verzichtet werden.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 der BauN VO festgesetzt.
3. Die im Teilbereich III im Innenhof zulässigen 1-geschossigen Gebäudeteile dürfen erst dann errichtet werden, wenn die darunter liegende Gemeinschaftsgarage ganz oder zumindest in benutzbaren Teilabschnitten fertiggestellt ist.

IV. Flächen für Stellplätze und Garagen

1. Den auf den einzelnen Grundstücken geschaffenen Wohn- und Gewerbeflächen entsprechend, ist auf jedem Grundstück eine nach § 64 BauO NW zu ermittelnde Zahl von PKW-Stellplätzen nachzuweisen. Da dieses jedoch auf einzelnen Grundstücken aus Gründen des Grundflächenzuschnittes und des ausgewiesenen Maßes der Nutzung schwierig sein dürfte, werden gemäß § 9, Abs. (1) 12 BBauG ausgewiesen:
- A Geschoßflächen für Gemeinschaftsstellplätze für die Teilbereiche I und II.
- B Flächen für Gemeinschaftsgaragen für den Teilbereich III. Die für die jeweilige Grundstücksnutzung nachzuweisenden Stellplätze sollen zunächst in der Gemeinschaftsgarage errichtet werden. Darüber hinaus können erforderliche Stellplätze durch Ablösungsverträge auf den Parkgeschoßflächen des Teilbereiches II nachgewiesen werden. Sofern bei einem Neubau oder Umbau im Teilbereich III die Voraussetzungen zum Bau der Gemeinschaftsstellplatzanlage noch nicht vorliegen, kann auch die gesamte Stellplatzverpflichtung abgelöst werden.

Die Gemeinschaftsgarage ist mit ihrem Fußboden mindestens 2,00 m unter dem mittleren Niveau der Karlstraße anzulegen. Die Dachfläche muß entweder bekiest, bepflanzt oder mit Platten belegt werden.

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt über das Grundstück Karlstraße 12 über eine Rampe.

Die Realisierung der Gemeinschaftsgarage kann durch rechtzeitige Einigung der Anlieger im Zusammenhang oder im Zuge der Objektivsanierung schrittweise erfolgen, indem gleichzeitig mit der Errichtung von Neubauten oder größeren Umbauten funktionsfähige Teile der Gemeinschaftsgarage geschaffen werden. Wird nicht gleichzeitig mit dem Neubau oder einem größeren Umbau die Garage oder ein funktionsfähiger Teil davon geschaffen, so ist der bauwillige Anlieger verpflichtet, seine zum Innenhof gerichteten Hauswände so tief zu gründen, daß der spätere Anschluß der abgesenkten Gemeinschaftsgarage ohne zusätzlichen Kostenaufwand möglich ist.

V. Flächen gemäß § 9 Abs. (1) 3, 4 und 11 des BBauG

1. Die erforderlichen Fahrflächen für die unter IV. 1 B festgelegten PKW-Stellplätze werden zur gegenseitigen Nutzung der betroffenen Anlieger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet
2. Die Fußgängerverbindung zwischen Meierstraße und der Woldemarstraße über den Teilbereich II hinweg und der überbaute Fußgängerweg entlang der Woldemarstraße sowie der an der Karlstraße und die Freifläche an der Langen Straße werden mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

318

VI. Baugestaltung

1. Die zwingend vorgeschriebene Firstrichtung und die Dachform ist im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Im Teilbereich III müssen die Satteldächer eine Neigung von 30° haben; Drempele sind bei diesen Dächern bis zur Höhe von 80 cm über OK Rohdecke zulässig.
3. Als Bedachungsmaterial werden für die Satteldächer Dachpfannen vorgeschrieben.
Ausnahmen können, sofern das Bild der Baugruppe nicht gestört wird, von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.