

Text zum Bebauungsplan Nr. 01-30/3 "Bleiche" der Stadt Detmold

Plangebiet: Zwischen Woldemarstraße, Leopoldstraße und Werre.

## 0.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgenden Rechtsgrundlagen:

§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BG. 1, S. 2256, berichtigt S. 3617) geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BG. Bl. 1, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zu Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BG. Bl. 1, S. 949) § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW 1971 S. 96 berichtigt GV NW 1971 S. 331), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BG Bl. 1, S. 1763) sowie der Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 1. Oktober 1979 (GV NW S. 594), das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2318, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.82 (BGBl. I S. 1777), die Satzung der Stadt Detmold über verringerte Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen vom 24. März 1977, die Satzung der Stadt Detmold über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 13. April 1981, die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold vom 11. September 1980, die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold, rechtskräftig seit November 1974.

Text zum Bebauungsplan Nr. 01-30/3 "Bleiche" der Stadt Detmold

Plangebiet: Zwischen Woldemarstraße, Leopoldstraße, Weerthplatz und Werre.

1. Der Bebauungsplan Nr. 01-30/3 "Bleiche" der Stadt Detmold liegt z. T. im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
2. Die Bebauungspläne Nr. 01-18a und Nr. 01-30, Teilgebietsplan Leopoldstraße/Lemgoer Tor, werden, soweit sie vom Geltungsbereich dieses Planes überdeckt werden, mit der Rechtskraft dieses Planes aufgehoben und durch ihn ersetzt.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3. § 4 Abs. 2.2 und 3.2 – 3.6 BauNVO werden ausgeschlossen.
4. Für die im hinteren Bereich der Gebäude der Leopoldstraße ausgewiesene bebaubare Fläche sind nur Balkone und verglaste Wand- und Deckenflächen zulässig.
5. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß der Neubebauung an der Leopoldstraße und der Woldemarstraße ist der der Nachbarbebauung anzupassen. Die Traufhöhe darf 10,50 m ab OK Gehsteig nicht überschreiten.
6. Für die Neubebauung entlang der Werre ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf eine Höhe von 1,40 - 1,60 m über der Oberkante der Erschließungsfläche festgesetzt. Das Sockelgeschoß ist Garagengeschoß und zählt nicht im Sinn des § 2 (5.2) BauONW als Geschoßfläche.
7. Die an der Leopold- und Woldemarstraße vorhandenen Einfriedigungen (Eisengitterkonstruktionen im Wechsel mit Mauerpfeilern auf gemauerten Sockel) im Stil der vorhandenen Bebauung sind zu erhalten bzw. rekonstruieren und zu ergänzen.  
Grundstückseinfriedigungen entlang von Straßen- oder Wegbegrenzungslinien im hinteren Bereich des Bebauungsplangebietes sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubhölzern bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Einzäunungen im gleichen Material des Gebäudes (Mauerwerk, heller Anstrich) sind bis zu einer Höhe von 2 m bis max. 1,50 m über die Baugrenze zulässig.

8. Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch, mit standortgerechten Pflanzen, anzulegen. Befestigte Flächen in den Vorgärten des Baubestandes sind bei Durchführung von Um- oder Anbaumaßnahmen gärtnerisch wieder anzulegen. Standortgerechte Laubbäume und Sträucher sind unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahme anzupflanzen. Die Bäume müssen bei der Anpflanzung eine Mindesthöhe von 1,50 m haben.  
Befestigte Vorgartenflächen müssen deutlich erkennbar von der privaten Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Im übrigen sind die Zufahrtsflächen so zu gestalten wie die zu den Grundstücken führenden privaten Verkehrsflächen.
9. Die Uferböschung im Bereich der Werre ist in ihrer natürlichen Geländestruktur zu erhalten. Stützmauern sind unzulässig. Hecken und Zäune sind im Bereich der Uferböschung unzulässig!
10. Verkehrsflächen  
Die geplanten privaten Verkehrsflächen sind zu pflastern.  
Alle privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 21 BBauG zugunsten der Allgemeinheit belegt.  
Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung und Lage der Straßenverkehrsfläche und privaten Verkehrsfläche ist unverbindlich und hat nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhe der Erschließungsanlage maßgebend ist.
11. Das Gelände ist in seiner natürlichen Lage zu erhalten.
12. Die Fassaden der Gebäude an der Leopold- und Woldemarstraße, sowie der Gebäude am Weerthplatz sind zu erhalten bzw. zu sanieren und zu ergänzen. Es sind nur helle, pastellfarbene Anstriche zulässig.
13. Die Dachform und -neigung der Neubebauung an der Leopoldstraße und der Woldemarstraße sind denen der Nachbargebäude anzupassen.
14. Drempele sind bei den Neubauten bis 0,50 m, gemessen an der Innenfläche der Außenwand, vom Schnittpunkt der Dachdecke mit der Außenwand auf Oberkante Decke des letzten Vollgeschosses zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Dachüberstand das Gebäude so erscheinen läßt, als wäre der Drempele nicht höher als 0,50 m.
15. Dachgauben sind bei der Neubebauung zulässig. Die Gaublenlänge darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Gaubenstand, gemessen von einer Giebelfläche soll mindestens 2,50 m betragen.
16. Dachterrassen (Dacheinschnitte) sind bis zu 1/4 der Firstlänge des Hauptbaukörpers erlaubt. Brüstungen und dergleichen dürfen jedoch aus der Dachfläche nicht herausragen.
17. Als Dacheindeckung für alle Neubauten sind Dachziegel in roter oder rotbrauner Farbe vorgeschrieben. Die Farbe muß der direkten Nachbarbebauung angepaßt werden. Schornsteinköpfe sind farblich dem Dach anzupassen.
18. Die äußeren Wandflächen der Neubebauung entlang der Werre sollen ebenfalls eine helle, pastellfarbene Farbe erhalten.
19. Balkone, Veranden und Wintergärten sind als leichte Holz- oder Stahlkonstruktionen zu erstellen. Geschlossenen Wandflächen aus Kunststoff oder Asbestzement sind ausgeschlossen.
20. Hausgruppen sind in Dachform, Fassade und Materialien einheitlich zu gestalten.
21. Alle stark glänzende oder stark leuchtende Materialien sind, auch bei Brüstungen, an Loggien u.a. Bauteilen, ausgeschlossen.
22. Behelfsbauten dürfen nicht errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkaufswagen und Wohnwagen, wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
23. Garagen sind nur in dem vorgesehenen Garagengeschoß der Neubauten an der Werre zulässig.

24. Gedeckte Unterstellplätze für KFZ sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen als Holzkonstruktion zulässig. Sie sind mit einer Rankenbepflanzung einzugrünen.
25. Werbeanlagen sind bei einer Frontbreite bis zu 12 m bis zu 3 m und nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Bei Frontbreiten von mehr als 12 m sind folgende Größen der Werbeanlagen zulässig:
- a) mehr als 12 m - 15 m Frontbreite insgesamt 4 m<sup>2</sup>
  - b) mehr als 15 m – 20 m Frontbreite insgesamt 5 m<sup>2</sup>
  - c) mehr als 20 m Frontbreite insgesamt 6 m<sup>2</sup>.
- Die vorgenannten Werbeanlagen müssen sich an die Architektur des Gebäudes anpassen und dürfen nicht höher als Fensterbrüstung 1. Obergeschoß angebracht werden.  
Lichtwerbeanlagen sind unzulässig, ebenso wie rechtwinklig zur Hausfront angebrachte Werbeanlagen.
26. Zuwiderhandlungen  
Verstöße gegen die gemäß § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.