

Text

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 29.11.1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (2) BBauG);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Bau NVO – Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233 – 1244);

§ 10 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz – StBauFG -) vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125);

Ferner wird hingewiesen auf die Satzung der Stadt Detmold über besondere Anforderungen in baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) in der letztgültigen Fassung. Für alle aufgeführten Anforderungspunkte (§ 2) gilt eine Genehmigungspflicht.

A Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem städtebaulichen Plan, dem Plan der zu erhaltenden sowie der abzubrechenden Gebäude, diesem Textteil und dem Festlegungsriß.

Weiterhin sind diesem Plan beigelegt:

Begründung, Eigentümer-Verzeichnis, Garten- und Fußweg-Plan, Dachaufsichtsplan.

B Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt gem. § 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 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
4. die Grünflächen,
5. die Versorgungsanlagen,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen,
7. Die Bindungen für Bepflanzungen, (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern)

8. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gem. § 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. Nov. 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 gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Zu 1a) Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird ausgewiesen als:

1. Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauN VO

Gem. § 1 Abs. 5 BauN VO sind Wohnungen allgemein zugelassen.

Gem. § 7 (4) BauN VO wird auf dem Eckgrundstück Lange Straße/ Exterstraße die Nutzung als „Hotel“ bestimmt. Ferner werden nach der gleichen Rechtsgrundlage auf der Baufläche Ecke Lange Straße / Hornsche Straße / Leopoldstraße und Exterstraße bis Grabenstraße im Erdgeschoß nur die Nutzung gem. § 7 (2) 2. sowie sonstige Läden zugelassen.

Zu 1b) Maß der baulichen Nutzung

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
2. Zur Respektierung des Maßstabes der Bausubstanz (historisches Stadtbild) wurde z. T. entlang der Langen-, Exter-, Leopoldstraße entsprechend § 17 (4) BauN VO zugleich eine Höchst- und Mindestgrenze der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Steildächer dürfen ausgebaut werden. Zulässige Traufhöhen:

An der Exterstraße:	mind.	6,00m	höchstens	9,00m
An der Langen Straße	mind.	10,00m	höchstens	12,00m
An der Hornschen Straße	mind.	10,00m	höchstens	12,00m
An der Leopoldstraße	mind.		zwingend	8,00m
An der Grabenstraße	mind.	6,00m	höchstens	7,00m
An der Auguststraße	mind.	6,00m	höchstens	7,00m

An der Hornschen Straße und an der Langen Straße kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit dem Baudezernat eine geringfügige Überschreitung der Traufhöhe zugelassen werden.

Bei Baudenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden darf die bestehende Geschosßzahl nicht verändert werden.

Textergänzungen gem. Satzungsbeschluß: „Die Steildächer dürfen ausgebaut werden, soweit dies nach den bauaufsichtlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 62 BauO NW zulässig ist.“

3. Für die Ermittlung der gem. § 20 BauN VO max. zulässigen Geschosßflächenzahl ist das vorhandene Nettobauland in seiner Gesamtheit zugrunde zu legen (städtebauliche Einheit). Die maximale Ausnutzung für das einzelne Baugrundstück wird gem. Planinhalt jeweils gesondert bestimmt.

Zu 1c) Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Bauweise wurde im Plan gem. § 22 BauN VO festgesetzt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauN VO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Sie sind im Plan durch den Einschrieb (und ggfs. zusätzlich durch Rasterung oder Farbe) der Zahl der Geschosse kenntlich gemacht.

Baugrenzen zwischen unterschiedlichen Geschößzahlbereichen können bedarfsweise zugunsten des niedrigeren unter Inanspruchnahme des höheren Geschößzahlbereiches überschritten werden.

Textergänzung gemäß Satzungsbeschuß: „Im Bereich von Brandgassen dürfen Bauteile bis zu 50 cm hinter die Baulinie zurückgesetzt werden.“

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.

An öffentliche Flächen angrenzende oder von diesen einsehbare Grundstücksteile dürfen nicht zum dauernden Aufstellung und Lagern von Gegenständen benutzt werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauN VO sind nur in soweit zulässig, als sie gegenüber den Verkehrsflächen durch Mauern oder Eingrünungen abgeschirmt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienenden Nebenanlagen können nach Abstimmung mit dem Baudezernat zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zu 1d) Die Höhenlage der baulichen Anlagen

ist bedarfsweise auf die vorhandene oder projektierte Höhenlage der Verkehrsflächen und die Kanalisation unter Einhaltung der Bestimmungen des Landesrechtes abzustimmen. Entsprechende Angaben sind vor der Projektierung im Tiefbauamt der Stadt einzuholen. (Hinweis auf entsprechende Ausbaupläne)

Zu 1e) Die Stellung der baulichen Anlagen

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

Zu 1f) Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind lt. Plan in Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, teils im Parkhaus und teils in Tiefgaragen.

Diese dienen als öffentliche Parkplätze, als Ablösungsstellplätze bzw. Eigentumsstellplätze für die vorhandenen oder zu schaffenden Wohn- oder gewerblichen Nutzflächen des Quartiers. Ihre Ein- und Ausfahrten von und zu den Verkehrsflächen sind im Plan gekennzeichnet.

Zusätzliche Garagen sind innerhalb der Baugrenze nur im Bereich der Grabenstraße und an der Leopoldstraße (nur Zufahrten von der Leopoldstraße gestattet) im städtebaulich vertretbaren Rahmen für das jeweils zugehörige Bauvorhaben zulässig.

Zu 1g) Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

sind im Plan durch Symbole und Baugrenzungen gemäß Planzeichen-Verordnung (PLZVO) gekennzeichnet und sind zur Nutzung als „Verwaltungsgebäude“ und „Altenwohnheim“ vorgesehen.

Zu 2.) Verkehrsflächen

1. Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gem. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965) festgesetzt.

Die Flächen, die vorwiegend von Fußgängern benutzt werden sollen, wurden durch eine besondere Rasterung als Fußgängerbereiche gekennzeichnet. Ihre Ausbildung im einzelnen wird durch die Ausbau-Planung geregelt.

2. Im Bereich von Kurven- und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächen-Begrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau – aufgrund der Ausbaupläne des städt. Tiefbauamtes und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

3. Hinsichtlich der Festsetzung der Straßengrünstreifen und der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung unter Leitung des Tiefbauamtes und des Gartenamtes der Stadt Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.

Zu 3.) Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen, soweit diese Grenzen nicht bereits durch andere bauliche Substanz gesichert sind oder (lt. Planausweisung) gesichert werden sollen.
2. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Bestimmungen des Landesrechtes einzuhalten sind. Die Anordnungen der Zufahrten bedürfen der Genehmigung des städt. Tiefbauamtes.

Zu 4.) Die Grünflächen

sind im Plan gem. PLZVO gekennzeichnet und sind zur Nutzung als „Parkanlage“ sowie – darin einbezogen als „Kinderspielplatz“ vorgesehen. Die Ausbildungen im einzelnen (Wegeführung, Anpflanzung, Möbel-Anordnungen) werden im Garten- und Fußwegplan sowie im Zuge der Ausbauplanung unter Leitung des Gartenamtes und des Tiefbauamtes der Stadt geregelt.

Zu 5.) 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.
Im übrigen sind die Versorgungsanlagen unter Hinweis auf (1 c 3 „Nebenanlagen“) auch auf alternativen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu 6.) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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. Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung bei vorheriger Abstimmung zwischen Erschließungsträgern und Betroffenen aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszweckes ermöglicht bleibt.

Entsprechendes gilt auch für die im Plan mit dem Zeichen „Arkaden“ versehenen Flächen für ein öffentliches Gehrecht.

Zu 7.) Bindungen für Bepflanzungen

Im Plan sind die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume durch Planzeichen gekennzeichnet. Ihre Platzierung gilt als Anhalt. Die dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gilt als Mindestzahl.

Bei der Abwicklung von Baumaßnahmen sind die DIN 18920 - Richtlinien zum Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen – zu beachten.

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

Zu 8.) Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Dachformen – ob geneigtes oder Flachdach – ist aus der Plandarstellung in Verbindung mit der Legende zu entnehmen. Das gleiche gilt für die vorgeschriebene Frischrichtung bei geneigten Dächern.

Die Dachneigungen sind innerhalb von Hauszeilen denen der Nachbargebäude anzupassen. Das gleiche gilt auch für Wahl des Bedachungsmaterials.

Die eingeschossigen Flachdächer sind möglichst zu begrünen und für Freiraumfunktionen nutzbar zu machen. Größere Dachflächen (z.B. durch Lichthöfe, Dachaufbauten in geringem Umfang und Höhe, Pultaufklappungen, Lichtkuppeln und dergl.) möglichst zu gliedern.

Vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz, wenn sie nicht zum Abbruch gekennzeichnet sind.

Alle baugenehmigungspflichtigen Veränderungen an Gebäuden, die im Bebauungsplan als Bau-
denkmale gekennzeichnet sind und an solchen Gebäuden, die aus Gründen des städtebaulichen
Zusammenhangs erhaltenswert sind, müssen zur Begutachtung vorher dem Landeskonservator vor-
gelegt werden.

Fachwerkfassaden sind bei Renovierung freizulegen und durch Pflegemaßnahmen zu schützen.
Dies gilt gleichermaßen auch für die Rückseiten. Vordächer werden, sofern im Plan nicht ausgewie-
sen, nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Baudezernat gestattet.

Der Neubau-Komplex Lange Straße/Hornsche Straße ist im Anklang auf die vorhandene Stadtstruk-
tur zu gliedern. Die Baugrenzen dürfen durch Erker ab 1. OG bis 1,20 m überschritten werden, um
eine plastische Fassadengliederung zu erreichen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist in der „Gestaltungssatzung“ für die
Kernstadt geregelt.

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

Einfriedigungen:

Vorhandene Bruchsteinmauern sind, wo sie im Plan als denkmalwert bezeichnet sind (alte Stadtmauer), zu
erhalten und ggfs. nach Maßgabe des Landeskonservators zu ergänzen.

Im Quartier zwischen Graben- und Auguststraße sind an den Grenzen zu Verkehrsflächen –in Angleichung
an die Gestaltung der Stadtmauer- Bruchsteinmauern (insbesondere zur Einfriedigung von Gewerbehöfen) in
einer Höhe von 1,00 bis 1,50 m zulässig, wenn nachbarliche Übereinstimmung über eine einheitliche Errich-
tung erzielt wird.

Im übrigen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Ausnahmen (z.B. Pergola-artige Einfriedigungen, verbunden mit Rankbepflanzung) können von der Geneh-
migungsbehörde zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Quartiers nicht gestört wird.

Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

Die lt. Plan ausgewiesenen Arkaden (Vordächer) sind in Abmessung, Konstruktion und Material einheitlich zu
gestalten und zwar in der Weise, daß die zeitlich später zu errichtende Bauteile den zuerstgebauten anzu-
passen sind.

Aufhebungen:

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-18 a vom
15.6.1969 aufgehoben, soweit er sich auf dieses Plangebiet erstreckt.