

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Detmold Nr. 01-30-6 für das Gebiet Lange Straße/ Karlstraße / Adolfstraße / Schülerstraße

A. - Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 10 Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) wird der Bebauungsplan für das Gebiet „Karlstraße / Adolfstraße / Schülerstraße“ der Stadt Detmold aufgestellt.

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

„Im Nordwesten von der Langen Straße einschl. Flurstück 101 und 102 teilweise, der Flur 11; 480/202 teilweise, der Flur 12 im Osten von der Karlstraße, einschl. Flurstück 622 der Flur 12, von der Adolfstraße, einschl. Flurstück 199 der Flur 12 im Süden von der Schülerstraße, einschl. Flurstück 607 teilweise, der Flur 9, 617 teilweise der Flur 12.

Außerdem wird der Marktplatz mit einem Teil der Bruchstraße erfaßt und zwar das Flurstück 103, Flur 11 und Flurstück 306/2 teilweise, Flur 10.“

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Bebauungsplan, dem Festlegungsriß, Plan der Baudenkmale, der erhaltenswerten und abzubrechenden Bauwerke, einem Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis und diesem Text.

Außerdem wird eine Begründung und ein Bepflanzungs- und Fußwegeplan beigelegt.

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 Stellung der baulichen Anlagen,
 - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Grünflächen wie Parkanlagen und Spielplätze,
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche,
6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
7. die Bindungen für Bepflanzungen,
8. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen,
9. die Einfriedigungen,
10. die Werbeanlagen.

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnungen 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 Einzelbestimmungen zum Inhalt -**

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

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauN VO.

Auch ausnahmsweise sind Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 7 (3) BauN VO können von Satz 2 für Wohnungen Ausnahmen auch im Erdgeschoß zugelassen werden.

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

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
2. An der Langen Straße kann auch ausnahmsweise viergeschossig gebaut werden, wenn die Zustimmung zur Gestaltung von dem Rat der Stadt erfolgt. Außerdem sind die Bauanträge dem Landeskonservator zur Begutachtung vorzulegen.
3. Für die Ermittlung der max. zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl nach den §§ 19 Abs. 3 und 20 Abs. 1 der BauN VO wird das vorhandene Netto- bauland in seiner Gesamtheit zugrundegelegt (städtebauliche Einheit.)

Zu A 1 c u. A 7): Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Bindungen für Bepflanzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Begrenzungen festgelegt worden.

Die Tiefgarage ist mit Boden und Raten abzudecken und zu bepflanzen (sofern sie nicht im Gehbereich liegt).

Die zuvor genannten Begründungen sind nach Maßgabe und zeichnerischer Darstellung in dem als Anlage aufgestellten Bepflanzungs- und Fußwegeplan dargestellt.

Zu A 1 d): Flächen für Stellplätze und Garagen:

Die notwendigen Stellplätze sind teilweise in Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, die teils unter den Gebäuden liegen.

Diese Flächen stellen Mindestfestsetzungen dar. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze – je nach Zahl der erstellten Wohnungen bzw. Größe der geschaffenen Nutzflächen können durch Kostenbeiträge ausgelöst werden.

Die Lage der Zufahrt für die Gemeinschaftsgarage ist zeichnerisch festgelegt.

Zu A 1 f): Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:

Diese Grundstücke dienen der Kirche bzw. kirchlichen Belangen.

Zu A 2, A 3, A 4): Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden:

Die im Plan dargestellten Flächen für Passagen von den äußeren Verkehrsflächen zu öffentlichen Fußgängerpassagen des Blockinnenbereichs werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Außerdem durch Leitungsrechte zugunsten der Träger der öffentlichen Versorgung.

Die genauen Wegführungen durch die Gebäude bleiben im Rahmen der sonstigen Festsetzungen den Um- oder Neubautwürfen überlassen.

Zu A 7): Das Anpflanzen von Bäumen:

Auf den im Plan dargestellten Flächen im Bereich der Verkehrsflächen (Gehwege und Plätze) sind Bäume anzupflanzen.

Die zeichnerische Darstellung soll als Anhalt dienen.

Erhaltung von Bäumen:

Der Baumbestand auf den Flurstücken 416/26, 683 der Flur 12 ist unversehrt zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden.

Zu A 8): Baugestaltung:

1. Die zwingend vorgeschriebene Firstrichtung und die Dachform ist im Bebauungsplan festgelegt.
2. Als Bedachungsmaterial werden für die Satteldächer Dachpfannen vorgeschrieben.
Ausnahmen können, sofern das Bild der Baugruppe nicht gestört wird, von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
3. Alle baugenehmigungspflichtigen Veränderungen an Gebäuden, die in dem Beiblatt zum Bebauungsplan als Baudenkmale gekennzeichnet sind und an solchen Gebäuden, die aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhangs erhaltenswert sind, müssen zur Begutachtung dem Landeskonservator vorgelegt werden.
4. Es wird darauf hingewiesen, daß vom Rat der Stadt für den gesamten Innenstadtbereich eine Gestaltungssatzung erlassen wird.
5. Drennpel werden wegen der Klarheit der Architektur nicht zugelassen. Bei Neubauten (Auswechselfbauten) ist die Parzellenbreite beizubehalten.

Die Vertikale ist in der Architektur und der Fensterausbildung zu betonen.

Zu A 9): Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen.

Zu A 10): Werbeanlagen:

Über Werbeanlagen wird für den gesamten Sanierungsbereich zu gegebener Zeit eine gesonderte Satzung erlassen.