

Text
zum Bebauungsplan Nr. 01 – 30/8, 01-8
(Teilgebietsplan Nr. 8 des Bebauungsplanes 01 – 30, Innenstadt mit angrenzendem Bebauungsplan 01-8)
der Stadt Detmold.

Ortsteil: Kernstadt Detmold
Plangebiet: Hornsche Straße / Landesbibliothek / Palaisgarten/Allee

A) Geltungsbereich

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

Grenzbeschreibung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-30/8, 01-8

Ortsteil: Kernstadt Detmold

Plangebiet: Hornsche Straße/Landesbibliothek/Palaisgarten/Allee wird wie folgt begrenzt:

(Alle aufgeführten Flurstücke gehören zur Gemarkung Detmold; Flur(en) 5, 6, 8 und 9)
Bebauungsplan Nr. 01-30/8, 01-8

Im nördlichen Bereich

durch eine Gerade, ausgehend vom Endpunkt der 23m-Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 70 (Allee), Flur 8, (in nordöstl. Richtung) auf den südwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 9, Flur 8, durch die Südgrenzen der Flurstücke 9, 8 und 7, Flur 8, sowie die Ostgrenze des Flurstücks 7, Flur 8, bis zum Schnitt mit der westl. Gebäudeverlängerung des Parkhauses Hornsche Straße, durch diese Gebäudeverlängerung – die Flurstücke 80 (Lange Straße), 128-134, 139, 141 und 142, Flur 9, schneidend – sowie die Gebäudebegrenzung des Parkhauses Hornsche Straße (Flurstücke 144-146 und 164, Flur 9) und dessen östl. Verlängerung – das Verwaltungsgebäude schneidend – bis zum Schnitt mit der Verlängerung der westl. Gebäudebegrenzung (in südl. Richtung) des Gebäudes auf dem Flurstück 163, Flur 9, durch diese Verlängerung und die südl. Gebäudebegrenzung, weiter durch die Ostgrenze des Gebäudes (in nördl. Richtung) auf Flurstück 163, Flur 9, durch die Südgrenzen der ehemaligen (vor Aufstellung des neuen Liegenschaftskatasters) Flurstücke 601, 603 und 605, Flur 9 (alt) , - das Flurstück 78, Flur 9, (Leopoldstraße) schneidend – durch die Westgrenze des Flurstücks 105, Flur 5, sowie die Südgrenzen der Flurstücke 105 und 108, Flur 5, und deren Verlängerung bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flurstücks 82, Flur 5 – das Flurstück 82, Flur 5, schneidend. – Der nördl. Bereich der Flurstücke 82, 83, 84 und 86, Flur 5, gehörten zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 – 30/4.

Im östlichen Bereich

durch die Ostgrenze des Flurstücks 82, Flur 5, sowie die Südgrenze des Flurstücks 81, Flur 5, bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 32, Flur 6, durch diese Verlängerung – die Hornsche Straße, B 239, Flurstück 1, Flur 6 schneidend -, weiter durch die Ostgrenzen der Flurstücke 32, 33, 34, 35, 36 und 37, Flur 6.

Im südlichen Bereich

durch die Südgrenze des Flurstücks 37, Flur 6 und die Nordgrenze des Flurstücks 38, Flur 6, weiter durch die Verbindung der Nordgrenze des Flurstücks 38, Flur 6, mit der Südseite der Mauer und dieser Südseite = nördl. Begrenzung des Palaisgartens, bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flurstücks 309, Flur 6, weiter durch die Verlängerung der Nordgrenzen der Flurstücke 308 und 309, Flur 6, bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Flurstücks 70 (Allee), Flur 8 – die Flurstücke 310 (Allee), Flur 6, und 73, 72 (Kanal), 71, 70 (Allee), Flur 8, schneidend.

Im westlichen Bereich

durch die Westgrenze (einschl. der vorhandenen Treppenanlagen der Anliegerflurstücke) des Flurstücks 70 (Allee), Flur 8 – in nordöstl. Richtung – sowie deren 23m-Verlängerung – die Flurstücke 24 (Paulinenstraße) und 10(Wall), Flur 8, schneidend.

B) Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256; 3617) mit der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (GV NW 1960 S. 433) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und des § 9 (4) BBauG;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Bau NVO – vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1233 – 1244) in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 – 1772);

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 1. Oktober 1979 (GV NW S. 594).

§ 10 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz – StBauFG -) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I, S. 1125) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2318), mit der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 2318), für einen gekennzeichneten Bereich.

Ferner wird hingewiesen auf die Satzung der Stadt Detmold über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) in der letztgültigen Fassung.

Zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten wird für alle Maßnahmen, die Anforderungen aus § 2 der Gestaltungssatzung betreffen, wie z.B. Anstrich, Putz, Verfügung, Verkleidung, Fensteränderung, eine Genehmigungspflicht eingeführt.

C) Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem städtebaulichen Plan, dem Plan der zu erhaltenden sowie der abzurechnenden Gebäude und diesem Textteil. Den Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Weiterhin sind diesem Plan beigelegt: Der Straßenausbauentwurf:

D) Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt gemäß §§ 9 und 39 h BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW in der geänderten Fassung vom 27. März 1979 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 der Stellplätze und Garagen,
7. die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
8. die Verkehrsflächen, den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
9. die Grünflächen,
10. die Versorgungsanlagen,
11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
12. die Bindungen für Bepflanzungen (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern),
13. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen,
14. die Erhaltung baulicher Anlagen.

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 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763-1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der geänderten Fassung vom 27. März 1979 (GV NW S. 122) und den 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.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung,
2. allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
3. Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO; gemäß § 7 (4) BauNVO werden auf der Baufläche Ecke Lange Straße/Hornsche Straße im Erdgeschoß nur die Nutzungen gemäß § 7 (2) 2. Satz sowie sonstige Läden zugelassen.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
2. Für die Ermittlung der gemäß § 20 BauNVO maximal zulässigen Geschoßflächenzahl ist das vorhandene Nettobauland in seiner Gesamtheit zugrunde zu legen (städtebauliche Einheit). Die maximale Ausnutzung für das einzelne Baugrundstück wird gemäß Planinhalt jeweils gesondert bestimmt.

Zu 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Bauweise wird im Plan gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Sie sind im Plan durch Einschrieb der Zahl der Geschosse kenntlich gemacht.
Baugrenzen zwischen unterschiedlichen Geschoszbereichen können bedarfsweise zugunsten des niedrigeren unter Inanspruchnahme des höheren Geschoszbereiches überschritten 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. Vorgärten sind zu erhalten bzw. im Zuge von Baumaßnahmen wiederherzustellen.

An öffentlichen Flächen angrenzende oder von diesen einsehbare Grundstücksteile dürfen nicht zum dauernden Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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 bedarfsweise auf die vorhandene oder projektierte Höhenlage der Verkehrsflächen und der Kanalisation unter Einhaltung der Bestimmungen des Landesrechtes abzustimmen. Entsprechende Angaben sind vor der Projektierung im Tiefbauamt der Stadt einzuholen (Hinweis auf entsprechende Ausbaupläne).

Zu 5. 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 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Pkw-Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben nach Maßgabe des Landesrechtes zulässig. Zur Wahrung der Wohnqualität sind sie durch bauliche Anlagen und Begrünung abzuschirmen.

Zu 7. Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

sind im Plan durch Symbole und Begrenzungen gemäß Planzeichen (PLZVO) gekennzeichnet und sind zur Nutzung als "Verwaltungsgebäude" vorgesehen.

Zu 8. Verkehrsflächen / Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (PLZVO) festgesetzt.
2. Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Fahrbahnbegrenzungen als verbindlich, welche aufgrund der Ausbaupläne des städt. Tiefbauamtes im Einvernehmen mit dem Baulastträger festgelegt wurden. Der Straßenausbauentwurf ist beigefügt. Maßgebend sind letztlich die Verkehrsflächenbegrenzungen, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.
3. Hinsichtlich der Festsetzung der Straßengrünstreifen und der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.
4. 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.

5. 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 gemäß PLZVO gekennzeichnet und sind zur Nutzung als „Parkanlage“ sowie – darin einbezogen als „Kinderspielplatz“ vorgesehen.

Zu 10. Die Versorgungsanlagen

(Umspann-Stationen der Elektrizitätsversorgung) – sind im Plan durch Symbole gemäß 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 (3.3 „Nebenanlagen“) auch auf alternative, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu 11. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

sind im Plan gemäß 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 12. Bindungen für Bepflanzungen

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.

Verstöße gegen diese Bestimmung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 103 (1) Punkt 5 BauO NW geahndet.

Zu 13. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachformen – ob geneigtes oder Flachdach – 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, das gleiche gilt auch für die Wahl des Dachungsmaterials.

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

2. Alle genehmigungspflichtigen Veränderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die im Bebauungsplan als Baudenkmale gekennzeichnet sind und an solchen Gebäuden, die aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhangs erhaltenswert sind, müssen zur Begutachtung vorher dem Landeskonservator vorgelegt werden.
3. Für alle Maßnahmen, die Anforderungen aus § 2 der Gestaltungssatzung betreffen, gilt zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten eine Genehmigungspflicht (z.B. Anstrich, Putz, Verfübung, Verkleidung, Fensteränderung).

Vordächer und Markisen werden nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Baudezernat gestattet.

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 ausnahmsweise zugelassen werden.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen sind, sofern sie den öffentlichen Straßenraum begrenzen, in ihrer Art und Höhe mit dem Planungsamt abzustimmen.

Bruchsteinmauern sind in dem Plangebiet prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Sie sind, wo sie im Plan gekennzeichnet sind, nach Maßgabe des Baudezernates bzw. des Landeskonservators zu erhalten und ggfs. zu ergänzen und wiederherzustellen. Ein Verputzen ist nicht gestattet.

Vorgartenbegrenzungen (Mauern und Gitter) sind original zu erhalten und ggfs. zu ergänzen und wiederherzustellen. Bei Einfahrten ist die Begrenzung durch entsprechende Tore wiederherzustellen.

Im übrigen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken zugelassen.

Ausnahmen (z. B. pergola-artige Einfriedigungen, verbunden mit Rankbepflanzungen) können von der Genehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Quartiers nicht gestört wird.

5. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

Zu 14. Erhaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird ein Genehmigungsvorbehalt nach § 39 h BBauG eingeführt.

Begründung:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im historischen Bereich der ersten Stadterweiterung außerhalb der Stadtmauer. Es ist geprägt durch klassizistische Randbebauung zur Hauptstraße, und im inneren Bereich, in Zuordnung zu dem denkmalgeschützten Palaisgarten, durch spätklassizistische Villen mit dazugehörigen Vorgartenanlagen, erhaltenswerten Gärten und Bäumen und schützenswerten Bruchsteinmauern, insbesondere im Zuge des jahrhundertealten Postweges und seiner Fortsetzung (Baumstraße) durch jahrelange Planungsunsicherheit bezüglich der Straßenverbreiterung und durch das zunehmende Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst ist die Wohnnutzung gefährdet. Die Erhaltung der Wohnbevölkerung in ihrer Zusammensetzung ist in diesem altstadtnahen Wohngebiet im Interesse der Stadtentwicklung. Es wird daher als Gebiet ausgewiesen, in dem zur Wahrung der Belange der Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann.

Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Vorhandene Gebäuden haben Bestandsschutz, wenn sie nicht zum Abbruch gekennzeichnet sind.