

Bebauungsplan 01-30/09 „Lemgoer Tor“, 2. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: zwischen Behringstraße, Wehrenhagenstraße, Siegfriedstraße, Richthofenstraße, Brunnenstraße, Blomberger Straße und Lange Straße

Textliche Festsetzungen

Hinweis

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen der 2. Änderung durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Folgende Nutzungen nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

MI Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

Die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

MK Wohnungen sind allgemein zulässig, jedoch nur oberhalb der Erdgeschosebene (ab 1. Obergeschoss).

Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf eine gewerbsmäßig sexuell orientierte Schauausstellung von Personen ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Folgende Ausnahme nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:

- Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Traufhöhe (Behringstraße)

In der Behringstraße ist im Bereich zwischen Haus Nr. 6 und Haus Nr. 32 die jeweils vorhandene straßenseitige Traufhöhe (über Oberkante Gehweg) bei allen Um-/Neubaumaßnahmen einzuhalten. Überschreitungen durch untergeordnete Zwerchhäuser oder Risalite sind ausnahmsweise unter Wahrung des historischen Ensemblecharakters dieser Bauzeile in Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Detmold zulässig. Für die Traufhöhe auf der straßenabgewandten Seite gilt der Planeintrag.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Änderungsgebiet sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind nur bis 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

1.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind im Rahmen des nachzuweisenden Bedarfs innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur zulässig, wenn sie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder unterirdisch angelegt werden.

Stellplätze, die im Rahmen des Bedarfs innerhalb dieser Flächen nicht nachweisbar sind, müssen abgelöst werden. Auf die Satzung der Stadt Detmold über die Ablösung von Stellplätzen vom 29.09.1981 wird insofern hingewiesen.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.24.1 Verkehrslärm

Auf den bezeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden. Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 24. 09. 1990 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (MBI. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

In den Bereichen, in denen eine geschlossene Bauweise nicht vorhanden ist oder nicht realisiert wird, sind an den nicht gekennzeichneten Gebäudeseiten ebenfalls die erhöhten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

1.25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.25.1 Bepflanzung der Privatgärten

Die Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen (Gehölzarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste in Pkt. 13.5.3 der B-Planbegründung).

Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste in Pkt. 13.5.3 der B-Planbegründung).

1.25.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

Im Randbereich der öffentlichen Grünzugverbindung zur Brunnenwiese sind mind. 11 standortgerechte Laubbaumhochstämme anzupflanzen.

1.25.3 Bepflanzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In den Randbereichen sowie an den festgesetzten Standorten sind mind. 18 standortgerechte heimische Laubbaumhochstämme anzupflanzen.

1.25.4 Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.25.5 Extensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 30 Grad und allgemein zulässig für Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2 Baugestalterische Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es gilt der jeweilige Planeintrag. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachform und Neigungswinkel der Dachflächen sind auf die Nachbarbebauung abzustimmen. Bei Durchführung einer flächendeckenden Dachbegrünung sind auch Dachneigungen < 30 Grad für die Hauptgebäude ausnahmsweise zulässig. Für Carports, Garagen sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung allgemein zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Die Summe der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf insgesamt nicht breiter sein, als die darunter befindlichen Fenster. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Liegende Dachflächenfenster sind in den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet, Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche: „öffentliche Verwaltungen“ nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Dachflächenfenster müssen schmaler sein als die darunter befindlichen Fenster.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Schiefer bzw. asbest- oder bitumenfreier Schieferersatz in roten- oder Anthrazit-Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind andere Eindeckungsarten zulässig, wenn dies dem Baustil und der Umgebung besser entspricht.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Fassadenverkleidung und Farbgestaltung

Das Verkleiden der Fassaden mit glänzenden Materialien, mit Mauerwerksimitationen, mit Bitumen und mit Asbestprodukten sowie glänzende Anstriche sind nicht zulässig. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen.

In den Bereichen mit Festsetzung Misch- und Kerngebiet ist die Verwendung von blanken Metallen, von Glasbausteinen und von geschliffenen und polierten Natursteinen unzulässig. Für Schaufensteranlagen sind matt eloxierte oder einbrennlackierte Leichtmetallrahmen zulässig, wenn es sich nicht um Fachwerkhäuser handelt.

2.2.2 Holzhäuser

Holzhäuser mit vollflächiger Holzverschalung sowie mit massiven Rundholzstämmen oder Blockbohlen als sichtbare konstruktive Fassade sind unzulässig.

2.2.3 Fachwerkhäuser

Bei Wiederaufbau und Umbau von Fachwerkhäusern muss das Holzfachwerk in Gliederung, Fügung und Abmessung der ursprünglichen Bauweise entsprechen.

2.2.4 Fassadengliederung

In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet, Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche: „öffentliche Verwaltungen“ muss das konstruktive Gefüge der Gebäude in allen Geschossen erkennbar sein. Größere zusammenhängende Schaufensterflächen sind nur zulässig, wenn sie hinter die tragende Konstruktion zurückgenommen werden (Arkadenbildung).

2.3 Fenster

In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet und Kerngebiet sind nur hochrechteckige bis quadratische Fensteröffnungen oder Fensterunterteilungen zulässig. Dies gilt auch für Schaufensteranlagen. Abkleben, Streichen oder Verblenden von Fenstern ist unzulässig.

2.4 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen dürfen straßen- und platzseitig nicht in Erscheinung treten. Parabolreflektorschalen sind als Außenantennen im Sinne dieser Regelung zu behandeln.

2.5 Vordächer und Markisen

In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet und Kerngebiet sind durchlaufende Vor- und Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild der Fassade zum öffentlichen Straßen- und Platzraum hin auflösen, nicht zulässig. Hierzu zählen auch Markisen.

2.6 Einfriedungen

Vorgärten sind parallel zur öffentlichen Wegefläche einzufrieden. Für Einfriedungen sind je nach der Umgebung und dem Stil des Gebäudes Hecken, Mauern, Zäune oder Mauern mit Zäunen zu errichten. Für Material, Gestaltung und Höhe sind ortsübliche Maßstäbe zugrunde zu legen. Einfriedungen sind in sich oder in einem vorgegebenen Rhythmus (ca 2 m) senkrecht zu gliedern. In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet, Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche sind Zufahrten mit Toren zu versehen.

2.7 Gestaltung unbebauter Flächen

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Stellplätze sowie Standorte für Abfallbehälter sind gegenüber dem öffentlichen Raum durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen.

2.8 Werbeanlagen

In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet und Kerngebiet sind Werbeanlagen nur in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschritten werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, sowie in Schau fenstern und in Arkaden (Laubengängen) angebracht werden. Auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Für Geschäfte im Obergeschoss dürfen nur Firmenzeichen oder Symbole in den Fenstern angebracht werden, und zwar bis zu einer Größe von 0,2 qm je Fenster. Die Fläche wird auf die zulässige Gesamtwerbefläche angerechnet. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind nur bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig (allseitig gemessen). Unzulässig sind Werbeanlagen mit mehr als drei Farben (einschließlich schwarz und weiß), mit Signalfarben, mit übereinander angeordneten Buchstaben sowie Wechsellichtanlagen und tönende Werbung.

Die zulässige Gesamtwerbefläche ist pro Gebäude begrenzt. Sie wird auf die Frontlänge (Abwicklungen) der Gebäude bezogen, soweit diese an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die zulässige Gesamtwerbefläche beträgt die einem Drittel der Frontlänge entsprechende Quadratmeterzahl. Die Einzelwerbeanlage darf 2,5 qm nicht überschreiten. Ihre Höhe ist auf 45 cm begrenzt. Die Flächen bemessen sich nach dem Rechteck, das die jeweilige Anlage umschließt. Auskragende Werbeanlagen sind mit der gesamten Werbefläche, also allseitig, anzurechnen. Zur Gesamtwerbefläche zählen auch Markisen. Unter Arkaden können zusätzlich zur anrechenbaren Werbefläche Hinweise gestattet werden, wenn diese hinter den Stützen liegen und vom sonstigen öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

2.9 Warenautomaten

In den Bereichen mit Festsetzung Mischgebiet und Kerngebiet sind Warenautomaten nur zulässig in räumlicher und sachlicher Beziehung zur Stätte der Leistung. Sie sind nur in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschritten werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen /Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gelände der Weerth-Schule ein eingetragenes Bodendenkmal befindet (Friedhof mit Kapelle).

Ansprechpartner bei archäologischen Bodenfunden ist das Lippische Landesmuseum Detmold (0 52 31/99 25 –0; Fax: 0 52 31 /99 25 –25).

Für den übrigen Bereich gilt folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 0 52 31 /99 25-0, Fax:0 52 31 /99 25-25, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden Gem. § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold verbindlich.

3.4 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen der Stadt Detmold verbindlich.

3.5 Gestaltungssatzung

1. Für Teile des Plangebietes (Randbebauung entlang der unteren Richthofenstraße, der Behringstraße, der Langen Straße) ist die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verbindlich.
2. Für den Bereich der Geltungsbereichüberschneidung von B-Plan und Gestaltungssatzung gelten über die baugestalterischen Festsetzungen des B-Planes hinaus die Regelungen der Gestaltungssatzung.
3. Für den Fall, dass sich die Gestaltungssatzung zukünftig ändert, sind im Geltungsbereich des B-Planes weiterhin die baugestalterischen Festsetzungen verbindlich.

3.6 Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.7 Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Auf den Baugrundstücken sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

3.8 Lärmvorsorge an vorhandener Bebauung

Durch den geplanten Umbau der Straßen und des Knotenpunktes entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge an der vorhandenen Bebauung.

Ausnahme: Die Vorderfront des Hauptgebäudes der Weerth-Schule im 1. OG und 2. OG. Die Durchführung und Erstattung der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird im Rahmen der Gesamtmaßnahme Straßenausbau geregelt.

3.9 Verdachtsflächen für Bodenbelastung

Auf den Grundstücken Lange Straße Nr. 89 (und angrenzend) sowie Brunnenstraße Nr. 15 ist bei Erdarbeiten verstärkt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Werden Verunreinigungen festgestellt, ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe, Fachgebiet 4.3, zu benachrichtigen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.*

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (**Denkmal-schutzgesetz - DSchG -**) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.

** Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.*