

## Text

zu den Bebauungsplänen  
Nr. 01-07/I – Finanzamt, Wotanstr., ehemalige Lagesche Str. – u.  
Nr.: 01-30/13 – Bahnstrecke Herford-Altenbeken, Behring-/Wotanstr.  
der Stadt Detmold,  
Ortsteil: Detmold

### **A Geltungsbereich**

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

#### Grenzbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 01-07/I und 01-30/13  
Ortsteil Detmold, Plangebiet Finanzamt und Arbeitsamt wird wie folgt begrenzt:  
(Alle aufgeführten Flurstücke (=Flst.) gehören zur Gemarkung Detmold, Flur (=Fl.) verschieden).

#### Bebauungsplan Nr.: 01-30/13

##### Im Norden

durch die Nordgrenze des Flst. 31 (Wotanstr.), Fl. 21 ausgehend vom Schnittpunkt mit der Westgrenze des Flst. 4, Fl. 21 in südöstl. Richtung, bis zum Schnitt mit der Grenze des Flst. 38 (Doktorweg), Fl. 20, weiter durch die Verbindung mit der Südgrenze des Flst. 37, Fl. 20, durch die Südgrenze des Flst. 37, Fl. 20, und die Verbindung mit der südöstl. Begrenzung des Flst. 3, Fl. 20, - das Flst. 36 (Werre) schneidend – die südöstl. Begrenzung des Flst. 3, bis zu dem Grenzpunkt in ungef. Verlängerung der nordwestl. Begrenzung des Flst. 37 (Hofstr.), Fl. 18, und durch die Verbindung mit der nordwestl. Begrenzung des Flst. 37 (Hofstr.), Fl. 18, die Flst. 4 u. 1 (Behringstr.), Fl. 20, schneidend.

##### Im Osten

durch die nordöstl. Begrenzung des Flst. 1 (Behringstr.), Fl. 20 – ausgehend vom Schnitt mit der nordwestl. Begrenzung des Flst. 37 (Hofstr.), Fl. 18, - bis zum Schnitt mit der südöstl. Begrenzung des Flst. 30 (Wehrenhagenstr.), Fl. 19.

##### Im Süden

durch die Verbindung vom Schnittpunkt der nordöstl. Begrenzung des Fl.1 (Behringstr.), Fl. 20, mit der südöstl. Begrenzung des Flst. 30 (Wehrenhagenstr.), Fl. 19, mit der südöstl. Begrenzung des Flst. 13, Fl. 20, sowie der südöstl. Begrenzung und deren Verlängerung bis zum Schnitt mit der nordöstl. Begrenzung des Flst. 34, Fl. 20, (Eisenbahnlinie Herford – Altenbeken), weiter durch die nördl. Begrenzung der Eisenbahnlinie in nordwestl. Richtung (Flst. 34, 35, 51, Fl. 20 u. Flst. 34, Fl. 21), bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flst. 27, Fl. 21.

##### Im Westen

durch die Ostgrenze und den Teil der Nordgrenze des Flst. 27, Fl. 21, bis zur Verlängerung der Westgrenze des Flst. 4 – das Flst. 31 (Wotanstr.) schneidend – und durch diese Verlängerung bis zum südwestl. Grenzpunkt des Flst. 4.

### **B Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

**Das Bundesbaugesetz (BBauG)** vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Bau NVO** – vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1233 – 1244) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763);

**die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauONW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) sowie in der jeweils geänderten und gültigen Fassung.

## **C Bestandteile**

Die Bebauungspläne bestehen aus dem städtebaulichen Plan, dem Verkehrslärmgutachten Böke und diesem Textteil. Die Begründung ist beigelegt.

## **D Planinhalt**

Der Bebauungsplan setzt gemäß dem § 9 BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264) 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 für Stellplätze und Garagen,
7. die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
8. die Verkehrsflächen, den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
9. die Grünflächen,
10. die Wasserflächen,
11. die Versorgungsanlagen,
12. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
13. die Bindungen für Bepflanzungen (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern),
14. besondere Anforderungen an die äussere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 u. 4 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen,
15. die Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand).

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763 – 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976, S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### **Zu 1. Art der baulichen Nutzung**

1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 Bau NVO.
2. Kerngebiet (MK) gem. § 7 Bau NVO.
3. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. (1) 5 BBauG.

## **Zu 2. Maß der baulichen Nutzung**

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Bau NVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## **Zu 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

1. Die Bauweise wurde im Plan gem. § 22 Bau NVO festgesetzt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gem. § 23 Bau NVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Sie sind im Plan durch Einschrieb der Zahl der Geschosse kenntlich gemacht.
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 öffentliche Flächen angrenzende oder von diesen einsehbare Grundstücksteile dürfen nicht zum dauernden Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.
4. Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO 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 Abwassern 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 durch die Angabe der maximalen Traufhöhen, differenziert je nach Geschossigkeit, im Bebauungsplan entlang der Haupteerschließungsstraßen festgesetzt. Die Drempehöhe wird auf = 1,0 m festgesetzt.

## **Zu 5. Die Stellung der baulichen Anlagen**

ist auf den Bauflächen, wo gemäß Planeintragungen geneigte Dächer (Satteldach = SD oder Mischdach = MD, 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 innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bzw. auf ausgewiesene Flächen zulässig. Stellplätze, die im Rahmen des Bedarfs innerhalb dieser Flächen nicht nachweisbar sind, müssen abgelöst werden.

## **Zu 7. Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf**

sind im Plan durch Symbole und Begrenzungen gemäß Planzeichen (PLZVO) gekennzeichnet.

## **Zu 8. Verkehrsflächen/Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

1. Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gem. PLZVO) festgesetzt.
2. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 11 BBauG sind die Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Umgestaltung der Behring-/Wotanstr. durch die endgültige Schlußvermessung ermittelt werden.

3. Hinsichtlich der Festsetzung der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.
4. 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 gem. PLZVO gekennzeichnet.

### **Zu 10. Die Wasserflächen**

sind im Plan gem. PLZVO gekennzeichnet.

### **Zu 11. Die 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.

Die Versorgungsanlagen sind, soweit keine technischen Erfordernisse dagegen sprechen, einzugrünen (z.B. durch Rankpflanzen usw.).

### **Zu 12. 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. Räumliche Abweichungen sind im Rahmen der Projektplanung bei vorheriger Abstimmung zwischen den Erschließungsträgern und den Betroffenen möglich.

### **Zu 13. 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 für Baumaßnahmen sind die DIN 18920 – Richtlinien zum Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen – zu beachten.

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

Verstöße gegen diese Bestimmungen werden als Ordnungswidrigkeit gem. § 103 (1) Pkt. 5 BauO NW geahndet.

### **Zu 14. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1. Die Dachform – ob geneigtes oder Mischdach – 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, daß gleiche gilt auch für die Wahl des Bedachungsmaterials.
2. Schilder, Reklameschriften, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen und zwar bis zur Höhe des 1. OG.. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschritten werden. In Fenstern und auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden (Ausnahme: Schaufenster). Werbeanlagen, die parallel zur Au-

Benwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,50 qm nicht überschreiten.

3. Einfriedigungen sind, sofern sie den öffentlichen Straßenraum begrenzen, in ihrer Art und Höhe mit dem Planungsamt abzustimmen.
4. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen

**Hinweis:**

Für den gesamten Bereich gilt die Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG.