

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauN VO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Planz. VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen gemäß § 9 des BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1969, S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96).

Soweit im städtebaulichen Plan sowie im Text des Bebauungsplanes für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die BauN VO, die BauO NW und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

A

Grenzen und Bestandteile

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

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | Die Südseite der Bruchstraße, |
| Im Osten: | Die Westseite der Lange Straße, |
| Im Süden: | Die Nordseite der Krumme Straße, |
| Im Westen: | Die Ostseite der Straße Unter der Wehme. |

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

Der Bebauungsplan besteht aus

dem städtebaulichen Plan, dem Festsetzungstext, dem Festlegungsriß und dem Grünflächen- und Fußwegeplan.

Weiterhin sind dem Bebauungsplan beigelegt:

Begründung, Eigentümerverzeichnis, Bepflanzungsplan, Gestaltungsvorschlag.

B.

Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt durch Zeichnung, Farbe und Schrift 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.
2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsanlagen,
4. die Grünflächen (Parkanlagen, Hausgärten, Spielplätze),
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen,
6. die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Textliche Ergänzungen:

Zu 1 a) - Art der baulichen Nutzung -

1. Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauN VO.
2. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der BauN VO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO sind Wohnungen allgemein zugelassen.

Zu 1 b) - Maß der baulichen Nutzung -

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Es gilt die Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufenhöhe. Die Steildächer dürfen ausgebaut werden.

-17-
Für die Bebauung der Straßenseite Krumme Straße wird eine Traufhöhe von mind. 6,00 und maximal 9,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen ist je nach Nutzungsart eine zwei- oder dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Für die Bebauung Lange Straße und Bruchstraße/ Marktplatz wird eine maximale Traufhöhe von 10 m festgesetzt; ausnahmsweise kann hier viergeschossig gebaut und eine geringfügige Überschreitung der Traufhöhe zugelassen werden, wenn zuvor eine Abstimmung mit dem Baudezernat und dem Landeskonservator stattgefunden hat.

2. Für die Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche wird das hinter der Straßengrenze liegende einzelne Flurstück zugrundegelegt.
3. Für die Ermittlung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl wurde das vorhandene Nettobauland in seiner Gesamtheit zugrundegelegt (städtebauliche Einheit). Die maximale Ausnutzung für das einzelne Baugrundstück wird gemäß Planinhalt jeweils gesondert bestimmt.

Zu 1 c):

- Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -

1. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Langen Straße, Krumpfen Straße und Unter der Wehme werden gleichzeitig als Baulinie und als Begrenzung der Verkehrsfläche festgesetzt. Sofern bestehende Gebäude oder Gebäudeteile mit den straßenseitigen Flurstücksgrenzen nicht übereinstimmen, gelten die vorhandenen Gebäudekanten des 1. Obergeschosses als Baulinien.
2. Baugrenzen zwischen unterschiedlichen Geschoßzahlbereichen können im Bedarfsfall überschritten werden, um dadurch den im Plan vorgesehenen erdgeschossigen Anbau an das Hauptgebäude zu ermöglichen.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauN VO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
4. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienende Nebenanlagen können als Ausnahme nach Abstimmung mit dem Baudezernat zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zu 2): - Verkehrsflächen -

Abweichungen in Führung und Breite der im Plan festgesetzten öffentlich genutzten Wege sind bis zu 1 m zulässig. Die genaue Ausweisung ergibt sich aus der Ausbauplanung des Gartenamtes (Grünflächen- und Fußwegeplanung).

Zu 4): - Die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze) -

Lage und Form des im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatzes gilt nur als Anhalt. Die Größe der Spielfläche und die Ausstattung richtet sich nach der "Satzung für Kleinkinderspielplätze" der Stadt Detmold, die Gestaltung ergibt sich aus dem Grünflächen- und Fußwegeplan.

Zu 5): - Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden -

1. Die im Plan dargestellten Flächen für Passagen von den äußeren Verkehrsflächen zu den öffentlich genutzten Fußgängerwegen des Blockinnenbereiches werden erworben bzw. mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, im Bedarfsfall außerdem mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Versorgung belastet.
2. Die genauen Wegführungen durch die Gebäude bleiben im Rahmen der sonstigen Festsetzungen den Um- oder Neubautwürfen überlassen.

Zu 6): - Die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern -

Auf den im Plan dargestellten, die Fußwege begleitenden Grünflächen (Parkanlagen) werden Bäume und Sträucher zur Abschirmung gegen den privaten Bereich angepflanzt. Diese können auch teilweise auf privatem Hausgartenbereich angepflanzt werden, wenn der Sichtschutz es erfordert. Die Ausführung erfolgt nach dem Grünflächen- und Fußwegeplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Zusätzlich wird ein Bepflanzungsplan die Neuanpflanzung im Detail nach Abstimmung mit den Betroffenen regeln.

Zu 8): - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. I Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 BauO NW.

1. Für das Plangebiet gilt die "Gestaltungssatzung", die für den Stadtkernbereich aufgestellt ist.
2. Um- und Neubauten sollen sich nicht nur in die Nachbarbebauung gut einfügen (Ensembleschutz), sondern auch die gegenüberliegende Häuserzeile berücksichtigen (Schutz des Straßenraumes). Besondere Sorgfalt ist daher auf die Gestaltung der Häuserzeile Krumme Straße zu verwenden, die einer lt. Landeskonservator "Schützenswerten Häuserfront" gegenüberliegt.
3. Bei Um- und Neubauten ist die neue Traufhöhe sorgfältig auf die vorhandene Traufhöhe der Nachbargebäude abzustimmen.
4. Die Baulinien dürfen durch geschosswise (jeweils um ca. 30 cm) vorkragende Giebel überschritten werden. Erker dürfen maximal 1,20 m ab 1. OG über die Baulinie auskragen, soweit das baurechtlich notwendige Lichtraumprofil über dem Bürgersteig eingehalten wird.
5. Fachwerkfassaden sind bei Renovierung freizulegen und durch Pflegemaßnahmen zu schützen. Auch ist großer Wert auf eine gute Gestaltung der Rückfassaden zu legen.

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

6. Nicht überbaubare Flächen, soweit sie nicht als Wege ausgebaut sind, sind zu begrünen. Für die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen gilt der Grünflächen- und Fußwegeplan.
7. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz, wenn sie nicht zum Abbruch gekennzeichnet sind.
Bei Umbau und Erneuerung ist im Einzelfall die Erhaltungswürdigkeit zu prüfen. Zur Durchsetzung der planerischen Zielvorstellungen wird gegebenenfalls Teilabbruch erforderlich, z.B. Abbruch eines Geschosses oder Geschossteiles zur Höhenangleichung oder Neugestaltung des Daches oder der Fassade.
8. Vorhandene Bruchsteinmauern sind, wo es sinnvoll ist, zu erhalten.