

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 01 - 30/18 a, 01 - 18

(Teilbebauungsplan 18 a aus dem Teilgebietsplan Nr. 18 des Bebauungsplanes 01 - 30, Innenstadt mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 01 - 18) der Stadt Detmold, Ortsteil: Kernstadt Detmold
Plangebiet: Hornsche Straße/Leopoldstraße/Regierungsgebäude

A. Geltungsbereich

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

Grenzbeschreibung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-30/18a.
und 01-18

Ortsteil: Kernstadt Detmold

Plangebiet Hornsche Straße/Leopoldstraße/Regierungsgebäude

wird wie folgt begrenzt:

(Alle aufgeführten Flurstücke gehören zur Gemarkung Detmold;
Flur(en) 5, 9).

Bebauungsplan Nr. 01-30/18a.

Im nördlichen Bereich

durch die Verlängerung der südlichen Begrenzung (in westl. Richtung) des Parkplatzes (Regierungspräsident Detmold) - ausgehend vom Schnitt mit der Westgrenze der Leopoldstraße, Flurstück 78, Flur 9 -, durch diese südl. Begrenzung des Parkplatzes sowie die Südseite der vorhandenen Mauer nördlich des Verwaltungsgebäudes (Regierungspräsident Detmold) - das Flurstück 89, Flur 5 schneidend - bis zur Südseite der Mauer an der Werre und weiter durch diese Stützmauer bis zur östl. Begrenzung des Flurstücks 89, Flur 5.

Im östlichen Bereich

durch die östl. Begrenzung des Flurstücks 89, Flur 5, weiter durch einen Teil der Nord- sowie Ostgrenze des Flurstücks 107, Flur 5, - ausgehend vom Schnitt der östl. Begrenzung des Flurstücks 89, Flur 5 mit der Nordgrenze des Flurstücks 107, Flur 5, bis zum Schnitt der Nordgrenze des Flurstücks 81, Flur 5, mit der Ostgrenze des Flurstücks 107, Flur 5, sowie die Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 81, Flur 5, bis zum Schnitt mit der nördl. Grenzfestsetzung des Fuß- und Radweges auf dem Flst. 81 Fl. 5 .

Im südlichen Bereich

durch die nördl. Grenzfestsetzung des Fuß- und Radweges, ausgehend vom Schnitt mit der Ostgrenze des Flst. 81, Fl. 5 bis zum Schnitt mit dessen Westgrenze - das Flst. 81, Fl. 5 schneidend - ,weiter durch die Westgrenze des Flst. 81, Fl. 5 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 108, Flur 5, weiter durch diese Verlängerung, -das Flst. 82, Fl. 5 schneidend, -sowie die Südgrenzen der Flurstücke 108, Flur 5 und 105, Flur 5, durch die Westgrenze des Flurstücks 105, Flur 5, sowie die Südgrenzen der ehemaligen Flurstücke 605 (alt) und 603 (alt), Flur 9 (alt).

Im westlichen Bereich

durch die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 601 (alt) (liegt ca. 4 m parallel zur Westgrenze der Leopoldstraße innerhalb des Flurstücks 78, Flur 9), durch die westl. Begrenzung der Leopoldstraße, Flurstück 78, Flur 9, bis zum Schnitt mit der Verlängerung der südl. Begrenzung des Parkplatzes (Regierungspräsident Detmold).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanbereiches Nr. 01-18 umfaßt das Flurstück 103, Flur 5, der Gemarkung Detmold.

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 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (GV. NW. 1960 S. 433) in der Fassung vom 18. Aug. 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. I, S. 2318), mit der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), für einen gekennzeichneten Bereich.

Ferner wird hingewiesen auf die Satzung der Stadt Detmold über besondere Anforderungen an bauliche 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, eine Genehmigungspflicht eingeführt.

C. Bestandteile

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

+1 gestrichen gem. Ratsbeschluss v. 25.9.80 (Protokollberichtigung) Do.

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 BauO NW 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 für Stellplätze und Garagen,

7. die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
8. die Verkehrsflächen, den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
9. die Versorgungsanlagen,
10. die Bindungen für Bepflanzungen (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern),
11. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen,
12. 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 (BauO NW) in der geänderten Fassung vom 27. März 1979 (GV NW S 122) und den dazu erlassenen Rechtsvorschriften.

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

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Bau NVO

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Bau NVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
2. Für die Ermittlung der gemäß § 20 Bau NVO maximal zulässigen Geschößflächenzahl ist das vorhandene Nettobauland in seiner Gesamtheit zugrunde zu legen (städtebauliche Einheit).
3. Im Falle einer Neubebauung entlang der Leopoldstraße ist die überwiegende Traufhöhe der Altbauten zu respektieren. Die Traufhöhe beträgt maximal 9 m. Auch zurückgesetzte Gebäude sind in ihrer Traufhöhe auf vorhandene Traufhöhen der Altbauten abzustimmen.

Zu 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Bauweise wurde im Plan gemäß § 22 Bau NVO festgesetzt.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauN VO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden.

Mögliche rückwärtige Anbauten an die denkmalwerten Gebäude dürfen höchstens 1/3 der Gebäuderückwand überdecken.

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.

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 Landesrechts 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 geeignete 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 Begrünungen abzuschirmen.

Zu 7. Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

sind im Plan durch Symbole und Begrenzungen gemäß Planzeichen-Veordnung (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 (gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965) festgesetzt.
2. Im Bereich von Kurven- und Verkehrsknoten gelten die Fahrbahn-Begrenzungen als verbindlich, welche aufgrund der Ausbaupläne des städtischen Tiefbauamtes im Einvernehmen mit dem Baulastträger festgelegt wurden. Der Straßenausbauentwurf ist beigelegt.
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 straßenraumbegrenzende Anlagen (Mauern, Hecken, Zäune, Einfahrtstore) abzugrenzen.
5. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Bestimmungen des Landesrechtes einzuhalten sind. Die Anordnungen der Zufahrten bedürfen der Genehmigung des städtischen Tiefbauamtes.

Zu 9. 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 (3.4. "Nebenanlagen") auch auf alternativen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu 10. Bindungen für Bepflanzungen

Im Plan sind die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume durch Planzeichen gekennzeichnet. Ihre Platzierung gilt als Anhalt. Die dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gilt als Mindestzahl.

Bei der Abwicklung von Baumaßnahmen sind die DIN 18920 - Richtlinien zum Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen - zu beachten.

Verstöße gegen diese Bestimmung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 101 (1) 5 BauO NW geahndet.

Zu 11. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachform - 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 Wahl des Bedachungsmaterials.

Im Falle der fehlenden Ausweisung im Plan ist die Dachform freigestellt. Die Einfügung in die Umgebung wird vorausgesetzt.

Eingeschossige 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. Für alle Anforderungen gemäß § 2 der "Gestaltungssatzung" wird zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten eine Genehmigungspflicht eingeführt (z.B. Anstrich, Putz, Verfügung, Verkleidung, Fensteränderung).

Alle genehmigungspflichtigen Veränderungen an Gebäuden, 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.

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.

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

Vorhandene Bruchsteinmauern sind, wo sie im Plan als erhaltenswert bezeichnet sind, zu erhalten und ggfs. zu ergänzen.

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

4. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

Zu 12. Erhalt baulicher Anlagen

Die Gebäude Leopoldstraße 3 und 5 sind nach dem Gutachten des Landeskonservators aus dem Jahre 1973 Baudenkmale von überregionaler Bedeutung. Sie befinden sich im Bereich der klassizistischen Stadterweiterung und prägen im Zusammenhang mit der umgebenden Straßenrandbebauung das Ortsbild.

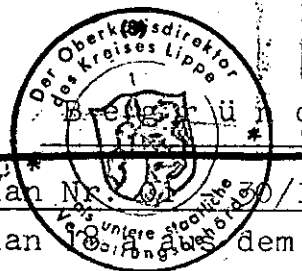
Zur Erhaltung der Gebäude 3 und 5 kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung zum Abbruch, Umbau oder Änderung für diese Bauten versagt werden.

Aufhebungen:

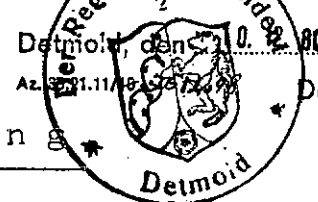
Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 18 a der ehemaligen Kernstadt Detmold aus dem Jahre 1969 und der rechts-

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) des BauNVO in der Verfügung vom 16. 1. 1980 genehmigt worden.

Detmold, den 16. 7. 1980
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
im Auftrag
(Scherz)



01 - 30/4 aus dem Jahre 1977 sich auf dieses Plangebiet erstreckt. Dieser Plan/Text ist gemäß § 4 (1) / § 11 des BauNVO mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.



Detmold, den 10. 8. 80
Der Regierungspräsident
im Auftrag:
(Signature)

zum. Bebauungsplan Nr. 01 - 30/18 a, 01 - 18,
(Teilbebauungsplan 01 - 30/18 a dem Teilgebietsplan
Nr. 18 des Bebauungsplanes 01 - 30, Innenstadt
mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 01 - 18)
der Stadt Detmold, Ortsteil: Kernstadt Detmold
Plangebiet: Hornsche Straße/Leopoldstraße/Regierungsgebäude

Anlaß:

Die Bezirksregierung beabsichtigt, ihr Verwaltungsgebäude zu erweitern. Die Festsetzungen des inhaltlich überholten, aber in Teilen noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 a der ehemaligen Kernstadt stehen diesen Bauabsichten entgegen. Der Rat der Stadt Detmold beschloß in seiner Sitzung am 29. November 1979, den Bebauungsplan Nr. 18 a so zu ändern, daß die Baumaßnahmen der Bezirksregierung durchgeführt werden können. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 01 - 30/18 a, 01 - 18 soll den alten Bebauungsplan Nr. 18 a aus dem Jahre 1966 - 1969 und den Bebauungsplan Nr. 01 - 30/4 aus dem Jahre 1977, soweit von dem jetzigen Verfahren betroffen, ersetzen und den o.a. Ratsbeschluß verwirklichen.

Planungsziele:

1. Ermöglichung der Erweiterung der Bezirksregierung unter Berücksichtigung der durch die besondere Altstadtnehe des Standortes bedingten stadtgestalterischen Zielsetzungen, gleichzeitig Verbesserung des stadträumlichen Zusammenhangs der Bebauung östliche Leopoldstraße mit der historischen Stadtstruktur und Ordnung der angrenzenden Räume.
2. Erhaltung denkmalwerter Bausubstanz.
3. Gestaltung der Freiräume zur Verbesserung des Stadtklimas und des Wohnumfeldes.
4. Ermöglichung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und dessen Anschluß an die Verkehrsfläche.

Für die Verwirklichung dieser Ziele bildet der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen die Grundlage.

Zu 1. Durch Ausweisung einer großzügig bemessenen überbaubaren Zone für Gemeinbedarf, ohne detaillierte Festsetzung, wird ein möglichst großer Entwurfsspielraum eingeräumt.

Zu 2. Die Baudenkmale von überregionaler Bedeutung, Leopoldstraße Nr. 3 und 5, werden planungsrechtlich durch Baugrenzen, zur Straße hin durch Baulinien, in ihren Umrissen festgeschrieben. Zusätzlich wird durch eine Denkmalschutzkennzeichnung, verbunden mit einer Ausweisung gemäß § 39 h BBauG, die Erhaltung dieser Gebäude weitmöglichst sichergestellt.

Die Erhaltung auch des Baudenkmal Leopoldstraße Nr. 7 wird planungsrechtlich durch Einbeziehung des Gebäudes in die durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Fläche grundsätzlich ermöglicht.

Zu 3. Der Verbesserung der Freiraumgestaltung wird durch Festsetzungen zur Wiederanpflanzung von Straßenbäumen und Festsetzungen zur Begrünung der Innenbereiche Rechnung getragen.

Zu 4. Die für das Projekt erforderlichen Stellplätze und Garagen können erschlossen werden

a) von der Hornschen Straße in Rechtsein-/Rechtsausfahrt

b) von der Leopoldstraße auch im Linkseinbiege- und -abbiegeverkehr, soweit es der fließende Verkehr zuläßt. Die Zufahrt sollte im Hinblick auf den erforderlichen Stauraum vor der Hornschen Straße soweit wie möglich nach Norden gelegt werden.

Bodenordnung:

Soweit eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich ist, soll sie möglichst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf, Tausch oder Erbbaurechtsvergabe erfolgen. Die Anwendung der

Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes hinsichtlich Umlegung, Enteignung, Ge- und Verbote sowie flankierender Maßnahmen bleiben vorbehalten.

Kostenschätzung:

Durch Ausbaumaßnahmen zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Detmold nach Angaben des Sanierungsträgers

Kosten in Höhe von ca. 1.070.000,-- DM
(aus Mitteln für die Sanierung), ca. ,-- DM

für Tiefbau- und Begrünungsmaßnahmen. Die zeitliche Durchführung der Planziele ist abhängig vom Investitionsprogramm der Stadt Detmold bzw. von den zur Verfügung stehenden Förderungsmitteln.

Begl.:



Bauamt 5 x

Hat vorgelesen
Detmold den 19. 12. 80
Az. 35. 21. 11. 508 / D. 48
Der Regierungspräsident
im Auftrag

