Stadt Detmold

STÄDTEBAULICHER PLAN

Bebauungsplan Nr. 01-30/08A, 01-08A "Gartenstraße"
Stadtteil Detmold
Plangebiet: zwischen Hornsche Straße, Landesbibliothek, Palaisgarten und Allee
Stand: 1. Änderung Dezember 1988

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan besteht aus dem städtebaulichen Plan, dem Plan der zu erhaltenden und der abzubrechenden Gebäude, den Festlegungsprüfungen und diesem Textteil. Zum Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt. Weiterhin sind diesem Plan beigefügt: Der Straßenausbauentwurf.

Textliche Festsetzungen

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763 - 1772). Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 15. Juli 76 (GV NW 1976 S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung,
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,

3. Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, gem. § 7 (4) BauNVO werden auf der Baulücke Ecke Lange Str./Hornsche Str. Im Erdgeschoß nur die Nutzungen gem. § 7 (2) 2. Satz sowie sonstige Läden zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

1. Für den Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. Für die Ermittlung der gem. § 20 BauNVO maximal zulässigen Geschoßflächenzahl ist das vorhandene Höhenniveau der seiner Umgebung entsprechenden Straßenbahnlinie. Die maximale Ausnutzung für das einzelne Grundstück wird gem. Planinhalt jeweils gesondert bestimmt.

Bauweise: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Baugrenzen zwischen unterschiedlichen Geschoßzahlbereichen können bedarfsweise zugunsten des niedrigeren unter Inanspruchnahme des höheren Geschoßzahlbereiches überschritten werden.

2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Nebenanlagen und Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden - gärtnerisch zu gestalten (Rasen und Bepflanzung). Vorhandene Grün (Bäume und Sträucher) ist weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Vorgärten sind zu erhalten bzw. im Zuge von Baumaßnahmen wiederzustellen.

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

3. 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 dienenden Nebenanlagen können nach Abstimmung mit dem Bauderzernat zugelassen werden, auch soweit sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen

ist bedarfsweise auf die vorhandene oder projektierte Höhenlage der Verkehrsflächen und der Kanalisation unter Einbeziehung der Bestimmungen des Landesrechtes abzustimmen. Entsprechende Angaben sind vor der Projektierung im Tiefbauamt der Stadt einzuholen (Hinweis auf entsprechende Ausbaupläne).

Die Stellung der baulichen Anlagen

ist auf den Bauflächen, wo gemäß Planeintragung geneigte Dächer (Satteldach = SD oder Walmdach = WD) vorgeschrieben sind, durch die in Plan dargestellten Firstrichtungen festgesetzt.

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 Wohngualität sind die durch bauliche Anlagen und Begrünung abzuschirmen.

Vorkehrsflächen / Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Fahrbahnbegrenzungen als verbindlich, welche aufgrund der Ausbaupläne des städt. Tiefbauamtes in Einvernehmen mit dem Bauderzernat festgelegt sind. Im Zweifelsfalle sind ergänzend beigezogen: Richtlinien und letztlich die Verkehrsflächenbegrenzungen, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau durch die endgültige Straßenanschlußvermessung ermittelt werden.

2. Hinsichtlich der Festsetzung der Straßengrundanstreifen und der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.

3. 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.

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 Einfahrten sind mit dem Bauderzernat abzustimmen.

Die Versorgungsanlagen

(Umspann-Stationen der Elektrizitätsversorgung) - sind im Plan durch Symbole gem. PLDVO dargestellt. Die genaue Standortbestimmung darf im Zuge der Erstellung mit angrenzenden baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit den Betreffenden und dem Bauamt der Stadt Abweichungen gegenüber der Plandarstellung aufweisen.

Im Übrigen sind die Versorgungsanlagen unter Hinweis auf (Ziff. "Nebenanlagen") auch auf Allgemeinem, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

sind im Plan gem PLDVO dargestellt. Diese Flächen sind für die Öffentlichkeit (Gehrecht) oder für einen beschränkten Personenkreis (Fahrrecht für Anlieferung oder Leitungsrecht für Versorgung) freizugeben.

Die dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung bei vorheriger Abstimmung zwischen Erschließungsträgern und Anrainern 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.

Bindungen für Bepflanzungen

Im Plan sind die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume sowie die Bepflanzungen 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 Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen - zu beachten.

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

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachneigungen sind innerhalb der Rauszeilen denen der Nachbargebäude anzupassen, das gleiche gilt auch für die Wahl des Bedachungsmaterials.

   Die eingeschossigen Flachdächer sind möglichst zu begrünen und für Freiraumfunktionen nutzbar zu machen. Größere Dachflächen sind (z. B. durch Lichtkörbe, Dachaufbauten in geringem Umfang und Höhe, Pultaufsatzkappen, 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 des Gestaltungssatzung betreffen, gilt zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten die Genehmigungspflicht (z. B. Anstrich, Putz, Verfugung, Verkleidung, Fensterumbauung).

   Vordächer und Markisen werden nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Bauderzernat 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.

   Preisstehende 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. Die sind, wo sie im Plan gekennzeichnet sind, nach Maßgabe des Baudezernats bzw. des Landeskonservators zu erhalten und gefür. zu ergänzen und wiederherzustellen. Ein Verputzen ist nicht gestattet.

   Vorgartenbegrenzungen (Mauern und Gitter) sind original zu erhalten bzw. 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-artiger 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.

Erhaltung baulicher Anlagen (Begründung siehe Originaltext)

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

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 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.

Nichtbauende Gebäude haben Bestandsschutz, wenn sie nicht zum Abbruch gekennzeichnet sind.

Flur 9
Flur 8
Flur 5
Flur 6
Hornsche Straße
B 239
Gartenstraße
Baumstraße
Leopoldstraße
Allee
Palaisgarten
Forsthaus
Bahnhofstraße
Allee Straße
MK g III
WA g
WR II g
WR II o
WA II
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WR II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA II o
WR II o
WA