

## **Textliche Festsetzungen zum B-Plan 01-30/11 „Justizverwaltung“**

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1. Im Geltungsbereich des Plangebietes sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Betriebe im Sinne der §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung unzulässig.
2. In den mit MK bezeichneten Teilen des Plangebietes sind Wohnungen gem. § 1 (6) Nr. 2 und § 7 (3) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
3. Abweichendes Maß der baulichen Nutzung:  
Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Plangebietes ist auf der Grundlage der vorhandenen Bausubstanz- und Grundbesitzstruktur das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (9) BauNVO festgesetzt worden.
4. Die Stellung bzw. die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist gem. den Eintragungen in der Planzeichnung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) vorzusehen.
5. Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG). Stellplätze, die im Rahmen des Bedarfs innerhalb dieser Flächen nicht nachweisbar sind, müssen abgelöst werden.
6. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen von der Paulinen- und Bielefelder Straße in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahn, Gehweg usw. wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
7. Die für die Versorgung des Gebietes gem. § 9 (1) Nr. 12 BBauG dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Detmold in die vorhandene Substanz einfügen.
8. Die im Plangebiet als „anzupflanzende Bäume“ ausgewiesene Festsetzung (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG) gilt als Mindestzahl, der genaue Standort wird beim Ausbau festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG).

### **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 103 BauO NW)**

1. Die im Plangebiet mit Flachdach ausgewiesenen Erweiterungsmöglichkeiten sind in ihrer architektonischen Gliederung der vorhandenen Gebäudestruktur anzupassen. Die Dächer sind zumindest in den zu Hof- und Gartenflächen angrenzenden Bereichen zu begrünen (bei Flachdächern).
2. Vorgärten sind zu erhalten bzw., sofern sie derzeit zu Stellplatzzwecken genutzt werden, im Zuge von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben als Gartenanlage wiederherzustellen. Einfriedigungen, die den öffentlichen Straßenraum begrenzen, sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sie sind mit dem Planungsamt abzustimmen.
3. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist die Einfügung von Traufhöhe, Dachneigung und Dachform in die Nachbarbebauung maßgebend.

### **Hinweise:**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (§ 103 BauO NW), der Erhaltungssatzung (§ 39h BBauG) und der Satzung über verringerte Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen (§ 103 (6) BauO NW). Genehmigungspflichtig sind z.B. alle Änderungsmaßnahmen der äußeren Gestaltung wie Anstrich, Verputz, Verfugung, Verkleidung, Veränderung der Fensterformate und Fenstergliederungen, Anbringung oder Veränderung von Vordächern, Markisen sowie Änderung der Straßenraumbegrenzungen und Änderungen an Vorgartenanlagen.

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

Verstöße gegen die Bestimmungen des § 103 BauO NW werden als Ordnungswidrigkeit gem. § 101 BauO NW geahndet.