

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
01-30/25 I „Hornsches Tor I“

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	4
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.1.2.1	Zahl der Vollgeschosse	5
1.1.2.2	Höhenangaben und maximale Höhe der baulichen Anlage	5
1.1.2.3	Ausnahmeregelung bei Um- und Anbauten im überplanten Altbestand	5
1.1.2.4	Geschossflächenzahl	5
1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	6
1.2.1	Bauweise	6
1.2.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.2.3	Stellung baulicher Anlagen	6
1.2.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	7
1.4	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	7
1.4.1	Kfz-Stellplätze und Garagen für Kfz gem. § 12 BauNVO	7
1.4.2	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	8
1.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB	8
1.10.1	Sichtfelder	8
1.11	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	9
1.11.1	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	9
1.15	Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	9
1.15.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“	9
1.20	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	9
1.20.1	Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser	9
1.20.2	Artenschutz	10
1.21	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, von Sonderdiensten oder zu Gunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	11
1.21.1	Geh- und Fahrrecht	11
1.21.2	Geh-, Fahr- und Rangierrechte	11
1.24	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	11
1.24.1	Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm – Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109/12	
1.24.2	Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm - Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen	13
1.24.3	Ausnahmeregelung zu den Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm	13
1.25	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	13
1.25.1	Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen	13
1.25.2	Dachbegrünung von Flachdächern	13

1.25.3	Pflanzbindungen	14
1.25.4	Erhalt von Einzelbäumen	14
2.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018	14
2.1.	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen	14
2.1.1	Dachform und Dachneigung	14
2.1.2	Fassadengestaltung	15
2.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	16
2.1.4	Werbeanlagen	16
2.2	Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen	16
2.2.1	Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich	16
2.2.2	Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen	16
2.2.3	Einfriedungen	17
3.	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise / Kennzeichnungen	17
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	17
3.2	Baudenkmäler	18
3.3	Ordnungswidrigkeiten	18
3.4	Kampfmittelbelastungen	18
3.5	Hochwasserschutz	18
3.6	Grundstückszufahrten für die Feuerwehr	18
3.7	Erhaltungssatzung	18
3.8	Gestaltungssatzung	18
3.9	Satzung über die Ablösung von Stellplätzen	19
3.10	Bodenaushub	19
3.11	Abfallwirtschaft	19
3.12	Höhe baulicher Anlagen	19
4.	Rechtsgrundlagen	20

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: zwischen Lange Straße, Hornsche Straße, Leopoldstraße, Exterstraße und Auguststraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MU (Urbane Gebiete)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden Ausnahmen sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten jeglicher Art,
2. Tankstellen.

Hinweis: Die Teilflächen MU1, MU2, MU3, MU4 und MU5 des Urbanen Gebiets MU unterscheiden sich durch Lage und Planungsziele, die zu teilweise unterschiedlichen Nutzungsmaßen oder zu anderen unterschiedlichen Festsetzungen führen (wird im Folgenden weiter ausgeführt).

MK (Kerngebiete)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen sind im MK1 und MK3 im obersten Vollgeschoss allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Die folgenden Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen,
2. Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Hinweis: Die Teilflächen MK1, MK2 und MK3 des Kerngebiets MK unterscheiden sich durch Lage und Planungsziele, die zu teilweise unterschiedlichen Nutzungsmaßen oder zu anderen unterschiedlichen Festsetzungen führen (wird im Folgenden weiter ausgeführt).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans sind GRZ, GFZ, GH (Gesamthöhe) und TH (Traufhöhe) jeweils als maximal zulässige Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen sind, bis auf die im Bebauungsplan als Ausnahme formulierten Überschreitungsmöglichkeiten, nicht zulässig.

1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Der im MK3 überbaute Durchgang von der Grabenstraße zur Langen Straße wird als Vollgeschoss angerechnet.

Im MK2 können ausnahmsweise zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

Hinweis: Zur Anwendung dieser Ausnahmeregelung wird auf das Kapitel 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung zum Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ verwiesen.

1.1.2.2 Höhenangaben und maximale Höhe der baulichen Anlage

Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe (GH) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Klima- und Lüftungstechnik, technische Aufbauten und Einrichtungen für z. B. Aufzüge, die Nutzung solarer Strahlungsenergien etc.) kann ausnahmsweise um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.1.2.3 Ausnahmeregelung bei Um- und Anbauten im überplanten Altbestand

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen bestehenden Trauf-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).

1.1.2.4 Geschossflächenzahl

Wenn im MK2 gemäß 1.1.2.1 zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden, kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis auf 3,5 zugelassen werden.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU)

Im MK3 innerhalb der Baufelder Nr. 1 und 4 sowie im MU5 (Bestandsüberplanung) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Gebäuden um bis zu 3,0 m hinter die festgesetzte Baulinie entlang der Hornschen Straße (MK1, MK2 und MK3 Baufeld Nr.2) auf anteilig maximal 30% der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

Im MK3 an der Hornschen Straße sind freitragende Gebäudevorsprünge (ohne Stützen) im zeichnerisch festgesetzten Bereich ab dem 1. Obergeschoss zulässig (siehe Nebenzeichnung). Für den Bereich zwischen Oberkante der überbauten öffentlichen Verkehrsfläche und Unterkante des 1. Obergeschosses ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten.

Auch können in diesem zeichnerisch festgesetzten Bereich im MK3 ausnahmsweise im Erdgeschoss Kolonnaden mit Stützen zugelassen werden. Diese Kolonnaden mit Stützen (Standort und Abmessungen) können nur in Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Detmold und der finalen Straßenausbauplanung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Stützen dürfen ausnahmsweise die im Erdgeschoss festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze (kurzer Abschnitt in Höhe Einmündung in die Lange Straße) überschreiten. Stützen sind nur entlang des geplanten Geh- und Radwegs bzw. Gehwegs direkt angrenzend an den Sicherheitsstreifen der Fahrbahn zulässig. Die straßenzugewandte Außenseite der Stützen muss bündig mit der Fassade des darüber liegenden aufgehenden Gebäudes sein.

Ausnahmsweise kann im MK3 an der Langen Straße im zeichnerisch festgesetzten Bereich eine Arkade mit Stützen zugelassen werden. Die Stützen dürfen ausnahmsweise die im Erdgeschoss festgesetzte Baulinie überschreiten. Für den Bereich zwischen der Oberkante der überbauten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone, öffentlich) und der Unterkante des 1. Obergeschosses ist eine lichte Höhe von mindestens 2,7 m einzuhalten.

Ausnahmsweise kann im MU1, MU2, MU3 und MU4 einseitig ein Vortreten von Balkonen und Terrassenüberdachungen vor die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,50 m auf anteilig maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden, wenn diese nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

1.2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist im MU1 und MU4 für die erste Baureihe entlang der Leopoldstraße und der Exterstraße verbindlich festgesetzt.

1.2.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet MU sowie im Kerngebiet MK kann die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- mindestens eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (H) gem. § 6 (4) BauO NRW 2018 eingehalten wird und
- die Tiefe der Abstandsfläche insgesamt mindestens 3,00 m beträgt und
- die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt werden und wenn
- wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Im MU1, MU2, MU4 und MU5 kann bei einer Neubebauung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung ausnahmsweise abgewichen werden. Wenn dabei ein Abstand von 3,00 m unterschritten wird, sind die entsprechenden brandschutztechnischen Anforderungen in Bezug auf die benachbarten Wände zu erfüllen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Kfz-Stellplätze und Garagen für Kfz gem. § 12 BauNVO

Kerngebiet (MK)

Tiefgaragen:

- Im MK2 und MK3 sind Tiefgaragen innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Es wird auf die Nebenzeichnung „Untergeschoss/Tiefgarage im MK1, MK2, MK3 und MU5“ hingewiesen.
- Im MK2 ist in den Bereichen der Umgrenzung von Flächen, die durch Geh-, Fahr- und Rangierrechte überlagert werden, die Unterbauung der Flächen durch Tiefgaragen ausschließlich zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Rechte nicht beeinträchtigt werden.

Ebenerdige Stellplatzanlagen und oberirdische Garagen:

- Im MK2 sind ebenerdige Stellplatzanlagen und oberirdische Garagen in Form von Garagengeschossen (Parkdeck) zulässig.
- Oberirdische Garagen sind ansonsten nach § 12 (6) BauNVO in allen MK-Teilflächen unzulässig.
- In allen Teilflächen des MK sind Stellplätze auf den Dächern der obersten Geschosse nicht zulässig.
- Im MK3 sind offene ebenerdige Stellplatzanlagen ausschließlich in den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- In den übrigen Teilflächen MK1 und MK3 sind keine ebenerdigen Stellplätze und Stellplatzanlagen zulässig. Als Ausnahme können einzelne ebenerdige Stellplätze für Sondernutzungen (z. B. für Menschen mit Behinderungen) zugelassen werden.

Hinweis: Die Einschränkungen für Kfz-Stellplätze und Garagen für Kfz gem. § 12 BauNVO gelten nicht für die in Kerngebieten nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Parkhäuser.

Urbanes Gebiet (MU)

Im MU1 sind offene ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Tiefgaragen allgemein zulässig.

Im MU2 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im MU2 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig. Offene ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem Zufahrtsbereich zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

Im MU3 und MU4 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene ebenerdige Stellplätze sind im MU3 und MU4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

Im MU5 sind offene ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Tiefgaragen unzulässig.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU)

Die gem. § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebiets dienenden fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, auch die, die unter § 14 (1a) BauNVO fallen, sind im MK und im MU innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können im MK und im MU Nebenanlagen gem. §§ 14 (2) und 14 (1a) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Kerngebiet (MK)

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Kerngebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Urbanes Gebiet (MU)

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den straßenbegleitenden seitlichen Abstandsflächen der Gebäude inkl. der straßenbegleitenden seitlichen Verlängerung der Abstandsflächen zulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und den angrenzenden Verkehrsflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen unzulässig.

Darüber hinaus zulässige Nebenanlagen innerhalb der privaten Gartenflächen, wie z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Fahrradabstellanlagen, Vogelvolieren und ähnliche Nebenanlagen, dürfen in der Summe eine Fläche von insgesamt 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

1.10.1 Sichtfelder

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Geländeoberfläche dauerhaft freizuhalten, sofern bautechnische und/oder statische Konstruktionsinhalte/-erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Sichtfelder gem. RAST 06 Anfahrtsicht (Tabelle 59) auf Grundlage der geplanten Ausbauplanung der Hornschen Straße der Stadt Detmold von Sichtbehinderungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.10.1 freigehalten werden.

1.11 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.11.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Von dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Grabenstraße im MK2 und MK3 sind Ein- und Ausfahrten für Feuerwehr, Notfalldienste und Versorgungsträger ausgenommen.

Ausnahmsweise kann eine Ein- und Ausfahrt für die rückwärtige Anlieferung des MK3 zugelassen werden.

1.15 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.15.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ sind als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Nebenanlagen, wie z.B. Sitzbänke, begrünte Pergola, Wasserspiel, Spielgeräte etc., die dem Ziel und Zweck einer Grünanlage als Quartiersgarten dienen, sind zulässig.

Hinweis: Die Vegetationsflächen sollen möglichst extensiv bewirtschaftet werden. Der dauerhafte Erhalt soll vertraglich gesichert werden.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.20.1 Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zu wählen, wobei die Möglichkeit zur Verringerung des Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung nur im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort und einer konkreten Objektplanung zu prüfen ist. Die Versickerung in Schächten o. ä. ist nicht zulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral so zu bewirtschaften, dass die ordnungsgemäße Verwendung auf dem Grundstück sichergestellt ist. Für alle gewählten Maßnahmen (und ggf. Sammelbehältnisse) ist ein rückstausicherer Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen.

Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück -gutachterlich nachgewiesen- nicht vollständig möglich sein, ist ausnahmsweise die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig.

Für die Bemessung der dezentralen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von 10 l/s*ha für ein 5-jährliches Regenerereignis zu Grunde zulegen.

Der Betreiber hat für das auf den versiegelten/teilversiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist. Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o.g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist nach den geltenden Rechtsvorschriften vorzubehandeln.

Ausnahmsweise kann die bestehende Niederschlagswasserableitung der bebauten Grundstücke im Bestand weiterhin zugelassen werden, wenn die Größe der versiegelten und überbauten Fläche nicht verändert wird.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Hinweis zu anderen Rechtsvorschriften: Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben von den hier getroffenen Festsetzungen und Hinweisen unberührt. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweis zu Starkregenereignissen: Teile des Plangebietes sind in der Karte „Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen für das Land NRW“ verzeichnet. Bei seltenen oder extremen Regenereignissen besteht die Gefahr lokaler Wasseransammlungen, die zu Schäden an der Bausubstanz führen können, wenn bei der Bebauung keine entsprechenden Schutzmaßnahmen durch die Bauherrschaft ergriffen werden. Es wird empfohlen, Tiefgaragen, Keller und Erdgeschosse durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise) vor Starkregenereignissen zu schützen.

1.20.2 Artenschutz

Notwendige Abbruchmaßnahmen, Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sind Abbruch-, Fällungs- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht zu vermeiden, müssen vor Beginn der Maßnahmen alle potenziell relevanten Strukturen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf das Vorhandensein von Vogelbruten geprüft werden. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Abbruch-, Fällungs- und Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht zu verschieben. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Sinne des Artenschutzes sind die örtlichen Gebäude kurz vor dem Abriss, der grundsätzlich in Jahreszeiten vorgenommen werden sollte, in denen Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind (Herbst / Oktober), in Abstimmung mit der Kommune und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf gebäudebewohnende Arten fachkundig zu begutachten. Nach erfolgter Freigabe ist der Abriss ohne Verzögerung vorzunehmen bzw. sind in Abhängigkeit der bei der Begutachtung erzielten Ergebnisse ggf. kurzfristig noch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder auch funktionserhaltende Maßnahmen umzusetzen, bevor der Abriss abschließend vorgenommen werden kann.

Bei einer Verzögerung von über einem Jahr zwischen der Abbruch- und der Neubauphase ist eine erneute Überprüfung des o. g. Sachverhaltes durchzuführen.

Baustellenverkehr und Bautätigkeiten sind tagsüber durchzuführen. Ausnahmen sind mit der Stadt Detmold abzustimmen.

Alle genannten Maßnahmen sind im Rahmen nachfolgender Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und in die Genehmigung aufzunehmen.

Hinweise zum Artenschutz (gebäudewohnende Fledermaus- und Vogelarten):

Montage von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten: Wird bei der Gebäudeuntersuchung ein mäßiges oder hohes Quartierpotenzial festgestellt oder wurde eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, ist für den Verlust des Quartierpools Ersatz im Verhältnis 1:1 zu leisten. Der Ersatz hat durch Fledermauskästen zu erfolgen. Sie sind an einem Gebäude mit räumlicher Nähe zu dem Vorhaben in einer Höhe von mindestens 3 m und außerhalb des

direkten Einwirkungsbereichs von Beleuchtungs- oder anderer Stör- oder Gefahrenquellen zu montieren. Sind Quartiere mit einer nachgewiesenen Fledermausnutzung zu ersetzen, hat die Montage vor Einsetzen der Abbruch- bzw. Bauarbeiten oder spätestens vor Einsetzen der nächsten Nutzungsperiode stattzufinden. Sind Quartierpotenziale ohne Nutzungsnachweis zu ersetzen, kann die Montage auch im Folgejahr der Abbruch- bzw. Bauarbeiten erfolgen.

Montage von Nistkästen für den Star bei Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten: Werden im Rahmen der fachgutachterlichen Kontrolle Nistplätze des Stars festgestellt, so ist für jeden verlorengehenden Nistplatz Ersatz in Form eines Nistkastens zu leisten. Es ist ein Nistkasten mit der Eignung für Stare zu wählen und vor der nächsten Brutperiode im räumlichen Umfeld außerhalb von Gefahrenquellen aufzuhängen.

Hinweis zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft: In der natur-schutzfachlichen Eingriffsbilanzierung wurde rechnerisch durch den Vergleich der alten und neuen Bebauungspläne bzw. Rechtslage ein Kompensationsbedarf von 5.097 Wertpunkten ermittelt. Die als Ergebnis der Abwägung für geboten und sachgerecht gehaltene rechnerisch vollständige Kompensation erfolgt über den kommunalen Ausgleichspool der Stadt Detmold in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 228 tlw. Die Stadt Detmold stellt hierfür eine Teilfläche von 1275 m² zur Verfügung (s. weitere Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan).

1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, von Sonderdiensten oder zu Gunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.21.1 Geh- und Fahrrecht

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur Radverkehr und Feuerwehr) gilt zugunsten der Allgemeinheit zur Verbindung zwischen Grabenstraße, Elias-van-Lennep-Weg und Hornsche Straße (GF1) sowie zur Verbindung zwischen der Grabenstraße mit dem Elias-van-Lennep-Weg (GF2). Das Geh- und Fahrrecht darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

1.21.2 Geh-, Fahr- und Rangierrechte

Geh-, Fahr- und Rangierrechte (GFR(A)) für alle Ver-/Entsorgungsfahrzeuge zugunsten Feuerwehr, Notfalldienste, Versorgungsträger etc. und zugunsten der Anlieger einschließlich Lieferverkehr zur zentralen Anbindung an die Hornsche Straße: Die Flächen müssen zur Durchfahrt durch das Kerngebiet sowie zur Nutzung als Wendeanlage für alle Fahrzeuge ausreichend befestigt und immer öffentlich verfügbar sein. Zur Erfüllung des Nutzungszwecks sind die Flächen von Einfriedungen und von verkehrsbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Nutzung freizuhalten. Eine Unterbauung der Flächen durch eine Tiefgarage ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die o.g. Rechte nicht beeinträchtigt werden.

Das Geh-, Fahr- und Rangierrecht darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grundlage zu den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold, 07.02.2025, Essen.

Hinweis: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen für Schallschutzvorkehrungen vor Gewerbelärm erforderlich. Ein Nachweis für die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Projektplanung zu erbringen.

1.24.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm – Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III – VI nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

$$L_a$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches;

Für Büroräume und Ähnliches;

Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Quelle: Tabelle 7, DIN 4109 Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

1.24.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm - Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb des gesamten Plangebiets (Außenwände mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A)) ist in Wohnungen bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

1.24.3 Ausnahmeregelung zu den Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm

Ausnahmen von den zuvor genannten Schutzvorkehrungen (1.24.1 und 1.24.2) können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicher zu stellen.

1.25 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Hinweise zur Begrünung des Plangebiets: Es wird begrüßt, wenn nach Möglichkeit mindestens im MK Fassadenbegrünung fester Bestandteil des jeweiligen Gebäudekonzepts und der Gebäudegliederung wird. Bezüglich der Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen wird auf § 48 (1a) BauO NRW 2018 verwiesen.

1.25.1 Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

1.25.2 Dachbegrünung von Flachdächern

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die für Dachbegrünung nutzbaren Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) dauerhaft mindestens zu 75 % der Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht und mit

niedrigwachsenden Pflanzen (Sedumpflanzen, Kräuter, Sukkulente, Moose) herzustellen, wobei der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus mindestens 10 cm Mächtigkeit betragen muss.

Als „Dachfläche“ gilt die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches / der Dächer. „Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Dachbegrünung aus technischen Gründen verwendet werden kann.

„Technisch“ für Dachbegrünung nicht nutzbar und somit von der Begrünungspflicht abzuziehen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen wie z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.

Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, auf denen gemäß § 42a BauO NRW 2018 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben sind.

Ergänzende Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für die Flora und Fauna ist zu achten.

1.25.3 Pflanzbindungen

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 4 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (vgl. DIN 18916 und DIN 18919).

Die entsprechend den o.g. Festsetzungen und den gesetzlichen Regelungen zu erfolgende Begrünung und Bepflanzung der baulichen Anlagen, der ebenerdigen Stellplätze, der nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher, Bäume und Dachbegrünungen sind mindestens gleichwertig nachzupflanzen / zu ersetzen. Ausgenommen von der Nachpflanzung bzw. dem Ersatz sind die Teilflächen der Dachbegrünungen, die mit Solaranlagen überstellt sind, die nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht angewachsen sind.

1.25.4 Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird (vgl. DIN-Norm 18920). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind.

Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018

Das Plangebiet wird vollständig von der Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) der Stadt Detmold überlagert. Die Inhalte der Satzung vom 07.11.2008 sind zu beachten. Abweichend hiervon gelten folgende Festsetzungen:

2.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Urbanes Gebiet (MU)

Die Gesamthöhe von Anbauten mit Flachdächern im MU muss mindestens 0,30 m unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.

Für überdachte Stellplätze und Garagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 – 10°) zulässig.

Gesamtes Plangebiet, alle Teilflächen des MU und des MK

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen von der festgesetzten Dachform und Dachneigung zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

Abweichungen von der festgesetzten Dachform sind für untergeordnete Bauteile (z. B. Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben etc.) zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

Für das MK1, MK2 und für die Baufelder Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 innerhalb des MK3 sind abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 3 (2)) bauliche Maßnahmen gestalterisch nicht auf die historische Parzellenstruktur und historischen Baukanten abzustimmen.

Im MK2 sind abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 4 (1)) für Garagengeschosse und Parkhäuser Straßenfassaden ohne Fenster zulässig.

Außenfassaden sind deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

Hinsichtlich der Vorgaben für Material- und Farbwahl wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.

Abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 4) sind im MK und im MU für die Fassaden helle Farben zu verwenden. An einem Gebäude ist nur eine monochrome Farbfassung zulässig. Der Hellbezugswert der verwendeten Farben muss zwischen 55 und 80 liegen. Abweichungen vom Hellbezugswert können im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde zugelassen werden.

Im MK1, MK2 und MK3 sind für gestalterische Akzente auf einer Fläche von maximal 30 % der jeweiligen nichtverglasten Fassade die Verwendung jeweils einer weiteren, vom Grundton abweichenden Buntfarbe und abweichende Hellbezugswerte zulässig.

Im MU1, MU2, MU3, MU4 und MU5 sind bei der Farbgebung der Fassaden farbige Akzente nur an architektonisch klar definierten Bauteilen wie z. B. Fensterumrahmungen, Gesimsen, Lisenen, Fensterbrüstungen oder ähnlichen Gliederungselementen zulässig, wenn sie plastisch klar abgegrenzt sind. Hierfür sind auch Hellbezugswerte unter 55 zulässig soweit sie nicht mehr als 25 vom Hauptfarbton abweichen. Weitere Abweichungen vom Hellbezugswert können im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde zugelassen werden.

Abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 4) sind im MK und im MU Fassadenbegrünungen allgemein zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Kerngebiet (MK), hier Teilflächen MK1, MK2 und Baufeld Nr. 2, 3 und 6 im MK 3

In den Teilflächen MK1, MK2 und im Baufeld Nr. 2, 3 und 6 des MK 3 sind Dachaufbauten und –einschnitte nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflängen nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: Größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Urbanes Gebiet (MU) und Teilfläche MK3 des Kerngebiets, hier Baufelder Nr. 1, 4 und 5

Hinsichtlich der Vorgaben für Dachaufbauten- und Dacheinschnitte im MU, und in den Baufeldern Nr. 1, 4 und 5 des MK3 wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.

2.1.4 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Vorgaben zu Werbeanlagen wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.

Im MK, außer an der Langen Straße und an der Grabenstraße, sind abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 10) Werbeanlagen im oberen Fassadendrittel des Erdgeschosses bis zu einer Größe von 4 m² je Fassadenseite zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe nicht überragen. Darüber hinaus sind in den oberen zwei Geschossen an den Fassaden zur Leopoldstraße und zur Hornschen Straße jeweils Werbeanlagen bis zu 4 m² je Fassadenseite zulässig. In den Obergeschossen sind auch vertikal angeordnete Buchstaben zulässig. Installierte Lichtreklame ist, über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus, nur zulässig, wenn durch sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt wird. Die übrigen Bestimmungen der Gestaltungssatzung (§ 10) bleiben bestehen.

2.2 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.2.1 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (ausgenommen begrünte Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen) nicht zulässig. Abstellplätze für Fahrräder und notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr sind allgemein zulässig.

2.2.2 Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen

Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen sind im Vorgartenbereich mit standortgerechten oder klimaresilienten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

2.2.3 Einfriedungen

Hinsichtlich der Vorgaben zu Einfriedungen wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.

Einfriedungen im MK sind unzulässig.

Abweichungen können für untergeordnete Einfriedungen für Außengastronomie und Anlieferungsbe-
reiche im MK mit einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise / Kennzeichnungen

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischen der Auguststraße und der Grabenstraße zwei ein-
getragene Bodendenkmäler und im Bereich der Langen Straße ein eingetragenes Bodendenkmal
innerhalb des Plangebiets befinden. Bei den eingetragenen Bodendenkmälern handelt es sich um
Bestandteile der mittelalterliche Stadtbefestigung (B050).

Im Plangebiet liegen auch losgelöst von den Flächen mit eingetragener Bodendenkmalsubstanz,
grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der
Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Im Falle von
Abbrüchen ab Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen Bodeneingriffen verbundenen
Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist daher grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgrei-
fender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach
den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher
eine rechtzeitige Kontaktierung des LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Pla-
nungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss
vorgesehenen Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung, sofern vorhanden mit Bau-
grundgutachten) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Be-
funde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung zu erhalten sind.

Ansprechpartner bei archäologischen Bodenfunden ist das Lippische Landesmuseum Detmold (Tel.:
05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25).

Grundsätzlich gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtli-
che Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbun-
gen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen
und /oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von
Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für West-
falen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0;
Fax: 05231/99 25-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungs-
stätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht
die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten
gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersu-
chung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar
ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sons-
tigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann
angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenk-
mals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhan-
dener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3.2 Baudenkmäler

Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmälern oder Teilen von Baudenkmälern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO 2018 NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Kampfmittelbelastungen

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

3.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Ein untergeordneter Bereich der Leopoldstraße im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb der Flächen eines Überschwemmungsereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) der Werre. Ein untergeordneter Bereich der Hornschen Straße im südlichen Bereich des Plangebiets liegt innerhalb der Flächen eines Überschwemmungsereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) des Friedrichstaler Kanals. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sich die Überschwemmungsgebiete bei noch höheren Abflüssen in das Plangebiet ausweiten können.

3.6 Grundstückszufahrten für die Feuerwehr

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt und eine Bewegungsfläche (gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Feb. 2007, in der jeweils gültigen Fassung) bis zu den hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksteilen vorzusehen. Es wird empfohlen, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen vor Stellung eines Bauantrags bzw. der Vorlage auf Genehmigungsfreistellung mit der Feuerwehr abzustimmen. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 5 Abs. 1 BauO NRW 2018).

3.7 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen der Stadt Detmold verbindlich.

3.8 Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) vom 07.11.2008 der Stadt Detmold verbindlich.

Über die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus bleiben die Regelungen der Gestaltungssatzung unberührt.

Für den Fall, dass sich die Gestaltungssatzung zukünftig ändert oder diese außer Kraft gesetzt wird, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin die baugestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung (Stand: Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 01-30/25 I) verbindlich.

3.9 Satzung über die Ablösung von Stellplätzen

Für das Plangebiet ist die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Detmold verbindlich.

3.10 Bodenaushub

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe in der derzeit gültigen Fassung soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig stofflich zu verwerten.

3.11 Abfallwirtschaft

Die Stadt Detmold hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremdbeimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RC-Material) unter einem Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen erfolgen soll, so sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (hier Recyclingmaterial) in technische Bauwerke einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht nach § 22 und § 25 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.

3.12 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Kanaldeckel und Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Daraus ergeben sich mögliche tatsächliche Gebäudehöhen wie folgt (beispielhafte Auswahl!):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN, z. B.	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
Urbanes Gebiet MU2	THmax. 144,00 GHmax. 150,00	Kanaldeckel Auguststraße: 135,31 m	8,69 m 14,69 m
Urbanes Gebiet MU1	THmax. 145,00 GHmax. 151,00	Kanaldecke Leopoldstraße: 135,65 m	9,35 m 15,35 m
Kerngebiet MK3	GHmax. 156,00	Kanaldeckel Hornsche Straße: 136,67 m	19,33 m

4. Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden. Ebenso können diese beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden.