

Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Detmold
- Gebiet Herberhauser Straße – Grünstraße – Erikastraße –

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem qualifizierten Plan mit Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Bundesbaugesetz,
2. dem nachfolgenden Text.

Text

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

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

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (SGV NW 231) und § 9 (2) BBauG.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung -BauN VO – vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauN VO.

Auf den nördlich der Herberhauser Straße liegenden landwirtschaftlichen Nebenewerbsstellen sind als Zubehör Nebenanlagen gemäß § 4, Abs. 6 BauN VO innerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 – 3 BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 Abs. 5 BauNVO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Geländeverhältnisse dieses erforderlich machen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, außer denen, die im Abs. 2 angeführt sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Garagen sollen auf den im Plan angegebenen Flächen errichtet werden. Im übrigen sind Garagen im Bauwisch gestattet. Sie dürfen aber die gedachte Verbindungslinie der vorderen und hinteren Baugrenze nicht überschreiten. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Baufluchten haben. Ausnahmen hierzu können im Einzelfall gestattet werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf

Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965) festgesetzt. Private Verkehrsflächen (Zuwegungen zu rückwärtigen Baugrundstücken und Garagen sowie Flächen für Stellplätze) sind zusätzlich gekennzeichnet.

Die Anlage neuer Grundstückszufahrten von der B 238 muß mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt werden.

V. Baugestaltung

1. Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper (Giebel- oder Traufenständigkeit) ist, soweit sie im Plan durch Planzeichen dargestellt ist, zwingend festgesetzt. Ausnahmen können bei Einfamilienhäusern, die nicht in der Bauflucht einer zusammenhängenden Häuserzeile stehen, gestattet werden.

2. Dachausbildung

Die Dachformen (geneigtes Satteldach oder Flachdach) ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind für ganze Häuserzeilen oder für einzelne rückwärtige Einzelhausgrundstücke zulässig.

Die Dachneigung bei den geneigten Satteldächern soll betragen: 25° bis 35°.

Eine Abweichung hiervon kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich ist. Drempel sind bei den ein- und zweigeschossigen Häusern nur bis 50 cm zulässig.

Für zusammenhängende Hauszeilen soll die Dachdeckung einheitlich gewählt werden. Die Farbe der Dachdeckung soll sich bei Häusern in Baulücken der Nachbarbebauung angleichen. Dachgauben sind nur für freistehende ein- und zweigeschossige Häuser zulässig, wenn sie architektonisch einwandfrei gestaltet sind. Die Gesamtbreite aller Gauben oder Dachfenster darf 0,3 der Dachlänge nicht überschreiten. Schrägliegende Dachfenster (z.B. Velux) können vorbehaltlich der bauaufsichtlichen Genehmigung ausgeführt werden.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen in Wohngebieten straßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten, soweit sie nicht als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden. Um die gewünschte Einheit von Landschaft und Bebauung nicht zu stören, wird empfohlen, auch die seitlichen und hinteren Nachbargrenzen als niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszubilden. Künstliche Abgrenzungen sollten nur in Holz oder in kunststoffüberzogenem Maschendraht bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

4. Die elektrische Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung.

Detmold, den 28. Januar 1969

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer