

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (EGBL. 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. November 1960 (GSV NW 231) und des § 9 (2) BBauG.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauN VO -) vom 26. Juni 1962 (EGBL. I S. 429).

Abweichend von § 3 Abs. (3) der BauN VO sind nicht zugelassen:

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Feierbergungsgewerbes mit Ausnahme eines eingeschossigen Ladentraktes auf dem Flurstück 962, Flur 27.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) und (2) BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 (5) BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besonders schwierige Geländeverhältnisse dieses erforderlich machen.

Für Bauvorhaben, die in Paulücken zwischen vorhandener Bebauung errichtet werden oder die Veränderung einer vorhandenen Bebauung bezwecken, ist, wenn nicht eine Geschoszahl im Bebauungsplan festgesetzt ist, die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe der Nachbargebäude maßgebend. Dabei muß jedoch ein gestalterisch einwandfreier Übergang gewährleistet sein.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Garagen sind im Bauwich gestattet. Sie dürfen aber die gedachte Verbindungslinie der vorderen und hinteren Baugrenzen nicht überschreiten. Aneinandergebäude Garagen müssen gleiche Bauflucht haben. Ausnahmen hierzu können im Einzelfall bei guter Gestaltung des Gesamtbildes gestattet werden.

IV. Flächen für den Verkehr

Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Schrift festgesetzt.

V. Baugestaltung

a) Bei Grundstücken über 900 qm Größe ist die Stellung der Baukörper, die Dachausbildung sowie die Gestaltung nicht vorgeschrieben. Die Baukörper haben sich lediglich innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zu halten. Die Gesamthöhe der eingeschossigen Bauten darf gemessen von der mittleren vorhandenen Gebäudehöhe 8 m nicht überschreiten.

b) Bei Grundstücken unter 900 qm ist die aus dem Bebauungsplan ersichtliche Stellung der Baukörper (Traufen oder Giebelständigkeit) zwingend einzuhalten. Eine Abweichung kann ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn sich der Grundcharakter des Planes nicht ändert. Sie muß sich außerdem, wenn möglich, über eine ganze Baugruppe, mindestens aber über eine Hauszeile erstrecken.

Die Dachformen ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen können für ganze Baugruppen zugelassen werden.

Die Dachneigung soll bei den mit Satteldach versehenen Neubauten 25° - 30° - jedoch einheitlich für eine zusammenhängende Baugruppe - betragen.

Für Gebäude, die in Baulücken zwischen vorhandener Bebauung errichtet werden, ist die Dachform der Nachbarbebauung maßgebend.

Bei der zusammenhängenden Bauzeile südlich der Planstraße kann die Dachneigung zwischen 0 und 30° betragen.

Für die Bauzeile nördlich der Straße "Am Hiddeser Berg" ist eine Dachneigung von 25° - 30° vorgeschrieben.

Drempel sind nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Dachgauben sind zulässig, wenn sie architektonisch einwandfrei gestaltet sind. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 0,3 der Länge des Daches nicht überschreiten.

Schrägliegende Dachfenster (z.B. Velux) können vorbehaltlich der bauaufsichtlichen Genehmigung ausgeführt werden, jedoch für 10 - 12 m Dachlänge höchstens zwei Fenster. Die Gesamtfensterbreite darf 0,3 der Länge des Daches nicht überschreiten.

c) Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit sie nicht an der Grundstücksgrenze zur Straße hin als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden, dürfen in Wohngebieten nur straßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Sie sollen die gewünschte Einheit von Landschaft und Bebauung möglichst nicht zerstören. Es wird daher empfohlen, auch zu den seitlichen Nachbargrenzen nur niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszuführen. Künstliche Abgrenzungen sollten nur in Holz oder in kunststoffüberzogenem Maschendraht bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung.

Detmold, den 18. April 1967

GENEHMIGT
DETOLD, DEN 24.11.67

Der Regierungspräsident
Detmold
AUFTRAGE:

Faßhauer

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer

