

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 1  
der Gemeinde Oberschönhagen, Kr. Detmold  
Ortsteil Hülsen.

10-07

I. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Baustufen:

|               |                                          |                                                          |
|---------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <u>B I o:</u> | Bebaubarer Anteil der Grundstücksfläche: | bis höchstens 3/10                                       |
|               | Geschoßflächenzahl:                      | 0,30                                                     |
|               | Grenzabstand:                            | mindestens 3 m                                           |
|               | Bauweise:                                | offen                                                    |
|               | Geschoßzahl für Vordergebäude:           | 1 Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß              |
|               | Gebäudehöhe für Vordergebäude:           | bis höchstens 4,50 m                                     |
|               | Gebäudetiefe für Vordergebäude:          | bis 12 m                                                 |
|               | Nebengebäude:                            | 1 Vollgeschoß mit einer Gebäudehöhe bis höchstens 3,50 m |
|               | Dachneigung:                             | 45 - 55° (30-55°)                                        |

Sollen die Hauptgebäude mit Drempe ausgeführt werden, darf dessen Höhe 0,80 m von Oberkante Fußboden bis Unterkante Pfette nicht überschreiten. Die Anbringung von Dachausbauten zur Ausweitung des Dachraumes ist unzulässig, wenn sie breiter sind als für die notwendigen Fenster erforderlich ist. Außerdem darf der seitliche Abstand der Seitenwange der Dachgaube bis zum Giebelbort des Daches nicht weniger als 2 m betragen.

|                |                                          |                      |
|----------------|------------------------------------------|----------------------|
| <u>B II o:</u> | Bebaubarer Anteil der Grundstücksfläche: | bis höchstens 3/10   |
|                | Geschoßflächenzahl:                      | 0,60                 |
|                | Grenzabstand:                            | mindestens 3 m       |
|                | Bauweise:                                | offen                |
|                | Geschoßzahl für Vordergebäude:           | 2 Vollgeschosse      |
|                | Gebäudehöhe für Vordergeschosse:         | bis höchstens 6,50 m |

|                                         |                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Gebäudetiefe für Vordergebäude:         | bis 12 m                                              |
| Nebengebäude:                           | 1 Vollgeschoß mit einer gebäudehöhe bis höchstens 4 m |
| Dachneigung:                            | 25 bis 35°                                            |
| unter Ausschluß jeglichen Dachausbaues. |                                                       |

b) Allgemeines

1. Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen errichtet werden: Einzelhäuser in offener Bauweise, Läden, Kleinhandwerksbetriebe und Gaststätten, soweit sie den Bedürfnissen des Wohngebietes dienen, keine Belästigungen, Störungen und sonstige Nachteile für die Umgebung bringen und sich in der baulichen Gestaltung einwandfrei in das Wohngebiet einordnen.
2. In Ausnahmefällen können bauliche Anlagen für die Kleintierhaltung zugelassen werden, wenn die Tiere dem Eigenbedarf der Hausbewohner dienen und eine Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.
3. Neben- und Hintergebäude müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten und sind in der Baugestaltung den Hauptbauten anzupassen.
4. Erforderliche Umlegungen oder Grenzausgleiche bei der Schaffung von Baugrundstücken nach dem Bebauungsplan kann die Gemeinde anordnen.
5. Als Dächer sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dacheindeckung wird in erdbraunen Pfannen vorgeschrieben. Besondere Anordnungen können von Fall zu Fall im Bauschein getroffen werden.

II. Gestaltung des Gesamtbildes

a) Einfriedigungen

Straßeneinfriedigungen sind, sofern nicht eine andere Art im Bauschein besonders vorgeschrieben wird, als Spriegelzäune oder lebende Hecke auszuführen. Falls nicht andere Vorschriften entgegenstehen, soll die Höhe der Einfriedigungen über Straßenkrone das Maß von 1 m nicht überschreiten. Massivsockel bis 30 cm Höhe und massive Tor- und Eckpfeiler sind zulässig. Die Sichtwinkel

sind von Bepflanzung, Bebauung und anderen Einrichtungen ab 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante freizuhalten.

b) Entwässerung:

Die öffentlichen Entwässerungsleitungen werden im Zuge der weiteren Aufschliessungsbebauung von Fall zu Fall festgelegt.

c) Baulinien:

Durch Festlegung der vorderen Baulinien sind alle Grundstückseigentümer gehalten, die Vordergebäude an dieser Baulinie zu errichten.

III. Ausnahmen

Die Festlegungen des Planes und des dazugehörigen Textes sind zwingend, soweit Ausnahmen nicht ausdrücklich zugelassen sind.

Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der Gebäudehöhe und der Geschößzahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschößflächenzahlen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- a) die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen in Sonderheit zur Verbesserung, der Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs erwünscht sein.
- b) eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr für sämtliche um- und anliegenden Gebäude, auch auf benachbarten Grundstücken, muß gesichert sein.
- c) eine Abweichung muß mit den Belangen der Öffentlichkeit vereinbar sein.
- d) berechnigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl I S. 341 - durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom ...2.1.62... aufgestellt worden.

Oberschönhausen, den 2.1.62

.....*Hier*.....

-----  
Unterschrift  
nach dem geltenden Gemeinderecht

Dieser Plan hat als Entwurf einschliesslich der Begründung gemäß  
§ 2 (6) Bundesbaugesetz vom 10. 1. 62 bis 10. 2. 62  
ausgelegen.

Oberschönhausen, den 20. 2. 62

.....  
Unterschrift

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 der  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18. Oktober 52  
(GS.NW.S. 167) von der Gemeindevertretung am 20. 2. 62 als Satzung  
beschlossen worden.

Oberschönhausen, den 20. 2. 62

.....  
Unterschrift

Dieser Plan ist gemäß § 11 Bundesbaugesetz mit Verfügung vom  
28. Mai 1962 genehmigt worden.

Detmold, den 28. Mai 1962  
Az.: 34. 51. 21.05/81



Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

.....

Dieser genehmigte Plan einschliesslich der Begründung hat gemäß  
§ 12 des Bundesbaugesetzes vom bis  
öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der  
Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberschönhausen, den

.....