

Text

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Spork-Eichholz, Krs. Detmold

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Baustufen

B I o:

Bebaubarer Anteil der Grundstücksflächen:	bis höchstens 3/10
Geschossflächenzahl:	0,30
Grenzabstand:	mindestens 3 m
Bauweise:	offen
Geschosszahl für Vordergebäude:	1 Vollgeschoss & 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°

Sollen die Hauptgebäude mit Drempelel 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 Giebelort des Daches nicht weniger als 2 m betragen.

B II o:

Bebaubarer Anteil der Grundstücksflächen:	bis höchstens 3/10
Geschossflächenzahl:	0,60
Grenzabstand:	mindestens 3 m
Bauweise:	offen
Geschosszahl für Vordergebäude:	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe für Vordergebäude:	bis höchstens 6,50 m
Gebäudetiefe für Vordergebäude:	bis 12 m
Nebengebäude:	1 Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe bis höchstens 4 m

Dachneigung:
unter Ausschluss jeglichen Dachausbaues.

25 – 35°

b) Allgemeines

1. Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen errichtet werden: Einzelhäuser und Miethäuser 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 sind 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 Umliegungen 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 Hecken 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

An die öffentlichen Entwässerungsleitungen ist in jedem Falle anzuschließen.

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 Geschosszahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschossflächenzahlen unter folgenden

Voraussetzungen zugelassen:

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