

Textliche Festsetzungen in der Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, das sind

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke und
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe als Höchstmaß wird gemessen von NN.

Die Traufhöhe als Höchstmaß wird gemessen von NN bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.

Die Drenpelhöhe in den Reinen Wohngebieten 3 und 5 wird beidseitig auf max. je 1,0 m begrenzt. In den übrigen Reinen Wohngebieten sind Drenpel unzulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

2.1 Aussagen zu Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bauplanungsgebiet sind Geräteräume und Gartenhäuser und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig,

- wenn ihre Grundfläche 6 m² nicht überschreitet und
- wenn sie sich gestalterisch dem am nächsten liegenden Hauptgebäude anpassen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.2 Aussagen zu Nebenanlagen, die der Versorgung dienen gem. § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen

sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich gestalterisch dem am nächsten liegenden Hauptgebäude anpassen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Andere Nebenanlagen sind unzulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

In den reinen Wohngebieten 1 und 7 (WR 1, 7) sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den reinen Wohngebieten 2, 3, 4, 5, 6 (WR 2, 3, 4, 5, 6) sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- a) Die mit lr 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem öffentlich-rechtlichen Leitungsrecht für eine mögliche Trasse des Grüttebachs belastet.
- b) Die mit gr 2/fr 2/lr 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Detmold belastet.
- c) Die mit gr 3/fr 3/lr 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Detmold belastet.
- d) Die mit gr 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- e) Die mit lr 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem öffentlich-rechtlichen Leitungsrecht für den Regenwasserkanal belastet.

4. Örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW

4.1 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude der Wohngebiete 3, 4 und 5 (WR 3, 4, 5) haben Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad. Die Firstrichtung verläuft hangparallel in Ost-West-Richtung.

Die Gebäude der Wohngebiete 2 und 6 (WR 2, 6) haben Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 Grad. Die Firstrichtung verläuft hangparallel in Ost-West-Richtung.

Das Appartementhaus im Wohngebiet 1 (WR 1) hat ein Walmdach mit 20 Grad Dachneigung.

Die Mietwohnhäuser im Wohngebiet 7 (WR 7) haben Zelt-(Pyramiden-) Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad.

Garagen sind nur mit einem begrünten Flachdach zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Sattel- und Zeltdächer hat mit naturroten Dachziegeln zu erfolgen.

Flachdächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind extensiv mit einer Gräser- oder Krauteinsaat zu begrünen.

4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe nicht zulässig.

4.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

4.5 Außenwände

Die Ausführung der Außenwände der Gebäude hat durch hellen Putz oder Ziegel zu erfolgen. Holzverkleidungen sind zulässig. Andere Baustoffe sind nicht zulässig. Für Nebengebäude sind einheitliche Materialien, Farben und Formen zu verwenden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in einem einheitlichen Material zu erstellen.

Aus ökologischen Gründen sind durchgehend Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung zu verwenden.

4.6 Antennenanlagen

Antennenanlagen bis 1,20 m Höhe und Satellitenempfangsanlagen bis 1,20 m Durchmesser sind als Gemeinschaftsanlage pro Haus zulässig, soweit sie nur an den straßenabgewandten Seiten auf dem Dach der Gebäude angebracht sind.