

Textliche Festsetzung

Bebauungsplan Nr. 6 a „Hiddeser Berg / Ost“ der Stadt Detmold

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem qualifizierten Plan mit Mindestfestsetzungen gem. § 30 Bundesbaugesetz
2. dem nachfolgendem Text.

Text

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

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

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS.NW.S.167)

§ 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 (SGV 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) BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauN VO
3. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauN VO
4. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauN VO

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 (BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Gelände-verhältnisse diese erforderlich machen.

Für Bauvorhaben, die in Baulücken zwischen vorhandener Bebauung errichtet werden oder die Veränderung einer vorhandenen Bebauung bezwecken, ist die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe der Nachbargebäude maßgebend. Dabei muss jedoch ein gestalterisch einwandfreier Übergang gewährleistet sein.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, außer denen, die in Abs. 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 Baugrenze nicht überschreiten. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben. Ausnahmen hierzu können im Einzelfall bei guter Gestaltung des Gesamtbildes gestattet werden.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf

Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Schrift festgesetzt.

V. Baugestaltung

1. Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper (Traufen und Giebelständigkeit) ist im Plan zwingend festgesetzt. Ausnahmen können bei Einfamilienhäusern, die nicht in der Bauflucht einer zusammenhängenden Häuserteile stehen, gestattet werden.

2. Dachausbildung

Die Dachformen (Flachdach oder geneigtes Satteldach) ergeben sich aus dem sind für ganze Hauszeilen zulässig.

Die Dachneigung soll betragen:

0° bei den ein- und mehrgeschossigen Häusern an der Südseite der Humboldtstraße, bei den ersten vier Zeilen (von Süd nach Nord gesehen) an der Ostseite der Martin – Luther – Straße, bei den eingeschossigen Häusern an der Nordseite der Martin – Luther – Straße unterhalb der Grünanlage, bei dem achtgeschossigem Hochhaus „Im Lindenort“ sowie bei den ein- und zweigeschossigen Häusern des Mischgebietes; 25 – 30° bei den drei- und viergeschossigen Häusern an der Martin – Luther – Straße, an der Fritz – Reuter – Straße und „Im Lindenort“; 30 – 35° bei den übrigen ein- und zweigeschossigen Häusern.

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 30 cm Höhe zulässig.

Für zusammenhängende Hauszeilen (z.B. eingeschossige Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser usw.) muß die Dachdeckung einheitlich gewählt werden.

Dachgauben sind nur für freistehende ein- und zweigeschossige Häuser zulässig, wenn sie architektonisch einwandfrei gestaltet sind. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 0,3 der Dachlänge 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 Dachlänge nicht überschreiten.

3. 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.

4. Die Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung.

Detmold, den 26. November 1968

gez. Bürgermeister
gez. Ratsherr
gez. Schriftführer