

## **Bebauungsplan Nr. 15 – Am Steinstoß – der Stadt Detmold**

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

### **Text**

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

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

§ 4 Abs. 1 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**

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauN VO – vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).

Abweichend von § 3 Abs. (3) der BauN VO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:  
Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

#### **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 Baulücken zwischen vorhandener Bebauung errichtet werden oder die Veränderung einer vorhandenen Bebauung bezwecken, ist, wenn nicht eine Geschößzahl 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.

#### **IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf**

Die Verkehrsflächen und öffentliche Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Schrift festgesetzt.

#### **V. Baugestaltung**

- a) Bei Grundstücken über 600 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 Geländehöhe, bezogen auf das Gebäude, 8 m nicht überschreiten.
- b) Bei Grundstücken unter 600 qm ist die aus dem Bebauungsplan ersichtliche Stellung der Baukörper (Traufen oder Giebelständigkeit) zwingend einzuhalten. Eine Abweichung kann ausnahmsweise nur zu gelassen 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.
- c) Die Dachformen ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen können für ganze Baugruppen zugelassen werden.

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

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

Drempel sind nur bis 30 cm Höhe zulässig. Für zusammenhängende Baugruppen (z.B. zweigeschossige Reihenhäuser, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser usw.), muß die Dachdeckung einheitlich gewählt werden.

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

Bei zusammenhängenden Baugruppen ist die Außenhaut in einheitlichem Material auszuführen. Abweichungen sind bei Einzelhausbebauung zulässig, wenn ein befriedigendes Gesamtbild entsteht. Die Farbgestaltung hat im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen. Bei Schließung von Baulücken ist eine Anpassung an die umgebende Bebauung anzustreben.

- d) Unter Sockelhöhe ist die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf NN., zu verstehen. Sie ist im Bebauungsplan angegeben. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein besonders schwieriges Gelände vorliegt und die vorgeschriebene Höhe auch durch geringfügige Geländebewegung nicht eingehalten werden kann.
- e) Einfriedigungen

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