

## T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341);

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bä<sup>u</sup>nutzungsverordnung - BauN VO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233 - 1244).

### I. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauN VO
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauN VO

### II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 - 3 BauN VO im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 Abs. 5 BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Geländeverhältnisse (starke Neigung) dies erforderlich machen.

Die entlang der Nord-Ost-Entlastungsstraße vorgesehenen mit Maximalgeschossigkeit ausgewiesenen Terrassenhäuser (s. Legende) sollen zum Süd- bzw. Westhang hin dergestalt abgetrepppt werden, daß für die obere Wohnung auf der darunterliegenden eine Dach (-garten) terrasse entstehen kann.

### III.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 22 BauN VO.

In Einzelfällen wird im Plan die Bauweise - offen oder geschlossen - freigestellt (s. Legende).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind außer denen, die im Absatz 2 aufgeführt sind, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Bei den Terrassenhäusern entlang der Nordostentlastungsstraße kann ausnahmsweise eine offene Bauweise gestattet werden, wenn das Planungsprinzip einer weitgehend geschlossenen Baugruppe für den gesamten Bebauungsplanbereich dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Garagen und Stellplätze sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben auf den im Plan ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sind auch im Bauwuch und ausnahmsweise auch auf alternativen Flächen des Baugrundstücks gestattet, wenn gewährleistet ist, daß der Bedarf weder unter- noch übererfüllt wird.

Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf

Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) festgesetzt.

Private Verkehrsflächen (Zuwegungen und Flächen des ruhenden Verkehrs) sind gemäß Legende zusätzlich gekennzeichnet.

In den Sichtfeldern bei Straßeneinmündungen dürfen Gegenstände, bauliche Anlagen und Bewuchs nicht höher als 0,70 m über Oberkante Fahrbahn aufragen. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

V. Baugestaltung

1. Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper (Giebel- oder Traufenständigkeit bei geneigten Dächern) ist, soweit sie im Plan durch Planzeichen dargestellt ist, zwingend festgesetzt. Ausnahmen können nur bei Einfamilienhäusern, die nicht in der Bauflucht einer zusammenhängenden Häuserzeile stehen, gestattet werden.

- 2. Die Dachformen (geneigtes Dach oder Flachdach) ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind für ganze Hauszeilen oder für rückwärtige Einzelhausgrundstücke zulässig.

Die Dachneigung bei geneigten Dächern muß 25° bis 30° betragen. Zwecks Anpassung an vorhandene Bebauung kann aus gestalterischen Gründen eine Ausnahme hiervon zugelassen werden.

Drempel sind bei 1- und 2-geschossigen Häusern bis 50 cm Höhe zulässig.

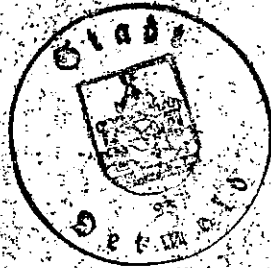
Für zusammenhängende Hauszeilen muß die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich gewählt werden.

In Baulücken soll sich das Dach in Form und Farbe der überwiegend vorhandenen Nachbarbebauung anpassen.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen in Wohngebieten straßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten, soweit sie nicht als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden. Um die erwünschte Durchgrünung des Baugebietes und deren Großzügigkeit nicht zu stören, wird empfohlen, auch die seitlichen und hinteren Nachbargrenzen als niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszubilden. Künstliche Abgrenzungen sollten nur in Holz oder in kunststoffüberzogenem Maschendraht bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

- 4. Die elektrische Stromversorgung muß durch Verkabelung erfolgen.



Detmold, den 24.6.1971

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer