Amt Brackwede
- Planungsabteilung -

Brackwede, den 24. 6.1965

Erläuterungsbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Togdrange" vom 26. Mai 1965 der Gemeinde Senne I

I. Lage

Das Gelände liegt im Nordwesten des nordöstlich geschlossenen Ortsteiles der Gemeinde Senne I, der durch die B 68 durchschnitten wird.
Das Bebauungsplan-Gebiet liegt in der Gemarkung Senne I, Flur 5 und wird im Nordosten durch die Osnabrücker Straße? (B 68), im Südosten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Straße "Am Flugplatz" und im Nordwesten durch die Straße "Sennehof" begrenzt.

II. Begründung der Planung

In dem bestehenden Flächennutzungsplan ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Senne I niedergelegt worden. Um nun rechtsverbindliche Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung schaffen zu können und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz erforderlichen Maßnahmen bilden zu können, hat der Rat der Gemeinde Senne I am 14.12.1961 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 4 "Im Togdrange" für das vorgenannte Gebiet aufzustellen.
Dieser Plan soll u.a. auch die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen bilden und die Notwendigkeit und das Ausmaß erkennen lassen.

Um in den Planungsunterlagen eine gute Übersicht zu gewährleisten, war es wegen der Fülle von Festsetzungen, die in diesem Gebiet einmal eine städtebauliche Ordnung schaffen sollen, notwendig, den Plan in mehrere Bestandteile zu zerlegen und zwar in

2 Pläne, M. 1:1ooo
1 Text und
1 Eigentümerverzeichnis.

Diese setzen zusammen durch Zeichnung, Farbe und Schrift folgendes fest:

Art der baulichen Nutzung,

Maß der baulichen Nutzung,

Bauweise,

überbaubare Grundstücksflächen,

nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Stellung der baulichen Anlagen,

Höhenlage der baulichen Anlagen,

Flächen für Stellplätze und Garagen,

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,

die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,

die Verkehrsflächen,

die Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze,

die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,

zu bepflanzende Flächen,

die Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen,

die Gestaltung der Gebäude,

Hinweise bzgl. Festsetzungen nach anderen Gesetzesvorschriften und

Allgemeines.

III. Erläuterung der Planung

a) Erschließung

1. Straßen

Das o.g. Plangebiet wird im Süden von der Straße "Am Flugplatz", die als Wohnsammelstraße großzügig ausgebaut werden soll, tangiert. Von hier aus soll das Gebiet durch eine Umfassung, d.h., einem halben Ring, gebildet durch die Planstraßen A und B, verkehrsmäßig erschlossen werden.
Die weitere verkehrsmäßige Erschließung soll durch ein Netz von öffentlichen Wohnstraßen und privaten Wohnwegen erfolgen.

2. Grünflächen

Das Plangebiet soll durch zwei öffentliche Grünzüge in denen je ein öffentlicher Kinderspielplatz zu liegen kommt, durchzogen werden. Somit kann hier eine Grünverbindung mit Fußwegen zwischen den Waldflächen des Teutoburger Waldes und dem Ortsteil Windelsbleiche entstehen.

3. Kanalisation

Abwassertechnisch soll das Gebiet durch eine Trennkanalisation erschlossen werden.
Das anfallende Regenwasser soll durch einen Sammler in ein Versickerungsbecken geleitet werden, welches südöstlich des Plangebietes zu liegen kommt.
Das anfallende Schmutzwasser soll durch einen Sammler zu dem Hauptsammler der Gemeinde zum Klärwerk geleitet werden.

4. Trinkwasser- und Elektr.-Versorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Bielefeld mit Trinkwasser und Elektrizität versorgt werden.

5. Gasversorgung

Durch die Betriebswerke Brackwede soll das Gebiet mit Erdgas versorgt werden. Da in diesem Gebiet mit Rücksicht auf die im Süden liegende Wasserschutzzone bzw. Brunnenlinie der Stadtwerke Bielefeld mit erheblichen Schwierigkeiten bzgl. der Einlagerung von Mineraloel gerechnet werden muß; zum anderen bei Koks- und Oelverbrennung mit erheblichen Geruchsbelästigungen gerechnet werden muß, ist es wünschenswert, daß die Wohnungen dieses Gebietes mit Gas beheizt werden.

b) Bebauung

1. Städtebauliche Gliederung

Bei der Planung dieses Gebietes war die im Süden liegende engere Wasserschutzzone, der Verlauf der vorhandenen Druckrohrleitung für Wasser der Stadtwerke Bielefeld GmbH und die begrenzte Aufschließungsmöglichkeit von der Osnabrücker Straße (B 68) her zu berücksichtigen.
Das Evgl. Kirchenzentrum, das Ladenzentrum und das 12-gesch. Wohnhochhaus stellen im Nordosten den Kern dieses Plangebietes dar.
Dieses Zentrum bildet sozusagen den Aufhängungspunkt einer Glocke, die wiederum durch zwei mehrgeschossige Bebauungsreihen gebildet wird und nach Süden hin geöffnet ist.
Innerhalb und außerhalb dieser Glocke ist lediglich eine flache Bebauung (1- bis 2-gesch.) vorgesehen.

2. Gliederung des Zentrums

Seitens der Gemeinde ist anzustreben, folgende Institutionen bzw. Läden in diesem Zentrum unterzubringen, da diese zur Versorgung der Einwohner dieses Gebietes notwendig sind:

	qm Gewerbefläche
Evgl. Kirche	
Jugendheim	
Kindergarten	
Post mit Fernsprechzellen	65
1 Sparkassenfiliale	65
1 Lebensmittelgeschäft	3oo
1 Bäckerei	12o
1 Fleischerei	12o
1 Bücher, Zeitschriften, Tabak	1oo

1 Haushaltswarengeschäft	8o
1 Elektroartikel	1oo
1 Farben und Tapeten	1oo
1 Apotheke und Drogerie	1oo
1 Blumen	3o
1 Klempnerei	12o
1 Schank- und Speisewirtschaft	15o
1 Cafè und Eis	6o
1 Friseur	6o
1 Wäschereiannahme	4o
	1.64o qm

c) Statistik

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wohnungen (WE) Gebäude (HE) und Einwohner (E) nebest den entsprechenden Baugebieten aufgeführt.

Baugebiete	max. WE	max. HE	max. E
WS (I) o	5	5	25
WS (I) △o	2o	2o	1oo
WS (I) △△	6	6	3o
WR I o	29	29	145
WR (I) o	18	18	9o
WR (I) △o	1o	1o	5o
WA (I) o	-	-	-
WR II o	16	8	48
WR II △o	2	2	1o
WR II △△	3o	3o	15o
WR II g	124	124	62o
WR (II) o	5o	25	15o
WR (II) △o	46	23	138
WA II o	3o	15	9o
WR III g	12o	2o	36o
WR IV △o	8o	1o	24o
WR IV g	24o	3o	72o
WR VIII g	96	2	282
WA XII g	96	1	282
	1.o18	368	3.53o

Tabelle bzgl. der Flächenanteile

Bebauungsplan Nr. 4 "Im Togdrange" der Gemeinde Senne I

1	Bruttobaugebiet
11	Verkehrsflächen (öffentliche Straßen, Plätze, Parkplätze usw.)
12	Freiflächen (öffentliche Grünflächen und die darin befindlichen Gehwege und Kinderspielplätze)
13	Gemeinbedarfsflächen (wie Schule, , Kirchenzentrum mit Kindergarten, Fernsprechverteiler)
2	Nettobaugebiet
21	Verkehrsflächen (private Fahr-, Wege- und Abstellflächen)
22	bebaubare Flächen (Wohnbebauung) (GRZ)
23	bebaubare Flächen (Nebenanlagen wie Garagen und Garagenhöfe, Trafostationen usw.) (GRZ)
24	Freiflächen (private Grünflächen wie Vorgärten, Hausgärten usw.)
	Bruttogeschoßflächen des Nettobaugebietes (GFZ)
	Wohnungen (WE)
	Einwohner (E)
	Einstellplätze des Nettobaugebietes (275 Stellplätze + 863 Garagen = 1.138 Einstellplätze) (Einst.)

A u s z u g

aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates

am 29. September 1965

§ 144 Beschluß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Im Togdrang"

Berichterstatter: der Vorsitzende Bürgermeister Stelbrink

Der Vorsitzende gibt die Ergänzungen zu dem bereits offengelegten Satzungstext bekannt. Sie betreffen § 2 Abs. 1

a) Art der baulichen Nutzung,
b) Maß der baulichen Nutzung,
h) Höhenlage der baulichen Anlagen,
s) Gestaltung der Gebäude für WA (I) g und WA (II) o.

Der Rat der Gemeinde Senne I beschließt einstimmig nachstehende Satzung:

Senne I, den

Für die Richtigkeit des Auszuges
Der Gemeindedirektor

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Togdrange" in der Gemeinde Senne I

Auf Grund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167), der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), des § 103 der Bau rdnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (SGV. NW 232) in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV. NW. 231) und des § 9 Absatz 2 BBauG hat der Rat der Gemeinde Senne I in der Sitzung am 29. September 1965 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Osnabrücker Straße (B 68),
im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Brahmsstraße,
im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Flugplatz" und
im Westen durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 699, 715, 714, durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 487, 447, 794 und durch die östliche Begrenzungslinie der Straße "Sennehof",

wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

§ 2

Planbestandteile

(1) Der Bebauungsplan besteht aus

I. zwei Plänen (M. 1:1000)

a) Plan mit Festsetzungen
b) Plan mit Festlegungsriß

II. einem Text.

Diese setzen zusammen durch Zeichnung, Farbe und Schrift folgendes fest:

a. Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Vorschriften festgesetzt.

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung
WS (I) o	Kleinsiedlungsgebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 2 Absatz 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe. Allgemein zugelassen hingegen sind: sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
WS (I) △o	Kleinsiedlungsgebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 2 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe. Allgemein zugelassen hingegen sind: Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
WS (I) △o	Kleinsiedlungsgebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 2 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe. Allgemein zugelassen hingegen sind: Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
WR I o	Reines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR (I) o	Reines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung
WR (I) △o	Reines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WA (I) o	Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 4 Absatz 2 und 3 der BauNVO sind hier lediglich eine Tankstelle mit zwei Waschhallen und den entsprechenden Abstellplätzen zugelassen.
WA (I) g	Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, geschlossene Bauweise. Abweichend von § 4 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
WR II o	Reines Wohngebiet, max. zweigeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR II △o	Reines Wohngebiet, max. zweigeschossige offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR II △o	Reines Wohngebiet, max. zweigeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung
WR IIg	Reines Wohngebiet, max. zweigeschossige geschlossene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR (II) o	Reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR (II) △o	Reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WA II o	Allgemeines Wohngebiet max. zweigeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 4 Absatz 3 der BauNVO sind hier allgemein zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, während auch ausnahmsweise nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
WA (II) o	Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 4 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung
WR IIIg	Reines Wohngebiet, max. dreigeschossige geschlossene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR IV △o	Reines Wohngebiet, max. viergeschossige, offene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR IV g	Reines Wohngebiet, max. viergeschossige geschlossene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WR VIII g	Reines Wohngebiet, max. achtgeschossige geschlossene Bauweise. Abweichend von § 3 Absatz 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dieses Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
WA XII g	Allgemeines Wohngebiet, max. zwölfgeschossige geschlossene Bauweise. Abweichend von § 4 Absatz 3 der BauNVO sind hier allgemein auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen, jedoch auch ausnahmweise nicht zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

b. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke dieses Planes und für die Zahl der Vollgeschosse werden nachfolgende Vorschriften festgesetzt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
WS (I) o	1	0,3	0,4
WS (I) △o	1	0,3	0,4
WS (I) △o	1	0,3	0,4
WR I o	1)[1]	0,3	0,4
WR (I) o	1	0,2	0,2
WR (I) △o	1	0,4	0,4
WA (I) o	1	0,1	0,1
WA (I) g	1	0,4	0,4
WR II o - Einzelhäuser	2)[1]	0,3	0,4
WR II △o - Doppelhäuser	2)[1]	0,4	0,6
WR II △o - Hausgruppen	2)[1]	0,4	0,6
WR II g	2)[1]	0,4	0,6
WR (II) o	2	0,3	0,5
WR (II) △o	2	0,4	0,6
WA II o	2)[1]	0,3	0,6
WA (II) o	2	0,4	0,7
WR III g	3)[1]	0,3	0,9
WR IV △o	4)[1]	0,3	0,9
WR IV g	4)[1]	0,3	0,9
WR VIII g	8)[1]	0,3	1,0
WA XII g	12)[1]	0,3	1,0

)[1] Die hier bezeichnete Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

c. Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 1 der BauNVO wird die Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

d. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen, die durch Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt werden. Die geplante Bebauung ist in den Wohngebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dünn-gestrichelter Form unverbindlich angegeben, d. h., die Größe und die Stellung der Gebäude bleibt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den evtl. bestehenden Baulinien unter besonderer Berücksichtigung der §§ 7 + 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 und soweit der Plan und der Text nichts Gegenteiliges aussagen, freigestellt. Die Größe und die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes max. zwölfgeschossige geschlossene Bauweise (WA XIIg) soll durch einen öffentlichen Bauwettbewerb zusammen mit der Bebauung des westlich gelegenen Kirchengrundstücks geklärt und festgelegt werden.

e. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen sind unter Berücksichtigung des zu erhaltenen Strauch- und Baumbestandes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie der baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zulässig und bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen sogar zwingend vorgeschrieben sind auf diesen Flächen Spielplätze für Kleinkinder im Alter von 3 - 6 Jahren und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen (§ 10 Abs. 2 und 3 der BauO NW).

f. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind zwingend festgesetzt.

g. Mindestgröße der Baugrundstücke

Mindestgrößen von Baugrundstücken werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

h. Höhenlage der baulichen Anlagen

In der nachfolgenden Tabelle wird die Höhenlage der baulichen Anlagen in Metern festgesetzt.

Baugebiete	max. zul. Gebäudehöhe)[1]	max. zu. Höhe der Kellerdecke)[1]	max. zul. Drempelhöhe
WS (I) o	9,50	0,30	0,00
WS (I) △o	9,50	0,30	0,00
WS (I) ⊿o	9,50	K.F.)[2]	K.F.)[2]
WR I o	9,50	0,30	0,60
WR (I) o	6,00	0,30	0,00
WR (I) △o	6,00	0,30	0,00
WA (I) o	4,50	0,30	0,00
WA (I) g	4,00	0,30	0,00
WR II o	10,00	0,30	0,00)[3]
WR II △o	10,00	0,30	0,00)[3]
WR II ⊿o	10,00	0,30	0,00)[3]
WR II g	10,00	0,30	0,00)[3]
WR (II) o	10,00	0,30	0,00
WR (II) △o	10,00	0,30	0,00
WA II o	11,00	K.F.)[2]	K.F.)[2]
WA (II) o	10,00	0,30	0,00
WR III g	12,50	K.F.)[2]	0,00
WR IV △o	15,00	K.F.)[2]	0,00
WR IV g	15,00	K.F.)[2]	0,00
WR VIII g	24,00	K.F.)[2]	1,20
WA XII g	35,00	K.F.)[2]	1,20

)[1] = gemessen über neue Höhenlage der Fahrbahnkrone der angrenzenden geplanten Erschließungsstraße.

)[2] = keine Festsetzung.

)[3] = sofern es sich um Gebäude mit 2 Vollgeschossen handelt.

i. Flächen für Stellplätze und Garagen

Diese sind im Bebauungsplan besonders dargestellt.

j. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Diese öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt und bzgl. der künftigen Nutzung besonders gekennzeichnet.
Der Bebauung des Schul- und des Kirchengrundstücks soll ein öffentlicher Bauwettbewerb vorausgehen, durch die die Größe, die Stellung und die Gestaltung der Gebäude geklärt und festgelegt werden soll.

k. Die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen

Nachstehend aufgeführte Baugebiete sind nur für den Bau von Familienheimen vorgesehen:

WR I o, WR (I) o, WR (I) △o WR II o, WR II △o, WR II △o,
WR II g, WR (II) o und WR (II) △o .

l. Die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt. Auf ihren Achsen sind die geplanten Höhenlagen eingetragen.

Die privaten Verkehrsflächen sind durch Zeichnung und Farbe ebenfalls dargestellt.

m. Die Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen bzw. Baugrundstücke für Versorgungsanlagen sind durch Begrenzungslinien dargestellt und bzgl. ihrer künftigen Nutzung darüber hinaus noch besonders gekennzeichnet.

n. Die Grünflächen wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt und bzgl. der künftigen Nutzung darüber hinaus ebenfalls besonders gekennzeichnet.
Die öffentlichen Spielplätze sind für Kinder im Alter von 7 - 12 Jahren einzurichten. Die Schulsportanlage ist so einzurichten, daß sie in der unterrichtsfreien Zeit den Jugendlichen im Alter von 13 - 17 Jahren als Spielfläche zur Verfügung gestellt werden kann. Die Schaffung der o. g. öffentlichen Spielplätze entbindet die Bauherren von Geschoßwohnungen bzw. Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen nicht davon, auf ihren Grundstücken Spielplätze für Kleinkinder zu erstellen.

o. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger bzw. der Erschließungsträger zu belastenden Flächen sind besonders dargestellt.

p. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Auch diese Flächen sind im Bebauungsplan besonders dargestellt. Gemeinschaftsgaragen, bei denen im Bebauungsplan eine anliegende Fläche mit Ra.-Ke.-G., d. h. Rampe zur Kellergarage, bezeichnet ist, kann das Kellergeschoß ebenfalls als Gemeinschaftsgarage ausgebaut werden.

q. Bepflanzungen

Alle Vorgärten haben eine einheitliche Grünbepflanzung mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu erhalten. Um die Übersicht an den Straßen- bzw. Fahrbahneinmündungen sicherzustellen, ist die Bepflanzung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten so zu halten, daß die Eckübersicht gewahrt bleibt, d. h., daß der Bewuchs die Höhe von 0,90 m)[1] nicht übersteigt.
Für die Größe der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Katheden von je 25,00 m an den Straßenachsen gemessen, zu Grunde zu legen.

)[1] Gemessen über Oberkante Gehweg der angrenzenden geplanten Straßen.

r. Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen

Der in den öffentlichen Grünflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegende Strauch- und Baumbestand ist zu erhalten.

s. Gestaltung der Gebäude

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude	
WS (I) o	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	40° bis 48°
	Dachausbauten:	Dürfen nur auf der Südwest- bzw. Südostseite der Dächer erfolgen.
	Dacheindeckung:	dunkelbraune Falzziegel
	Einfriedigung:	Hier ist sich in Art und Höhe den bereits bestehenden Vorgarteneinfriedigungen der Nachbarn anzupassen.
WS (I) △o	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	40° bis 48°
	Dachausbauten:	Dürfen nur auf der Südost- bzw. Südwestseite der Dächer erfolgen.
	Dacheindeckung:	dunkelbraune Falzziegel
	Einfriedigung:	Hier ist sich in der Art und Höhe den bereits bestehenden Vorgarteneinfriedigungen der Nachbarn anzupassen.

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude
WS (I) △o	Dachform:) Dachneigung:) Dieses hat sich nach dem Dachausbauten:) vorhandenen Bestand der Dacheindeckung:) Nachbargebäude zu richten. Einfriedigung:)
WR I o	Dachform: Satteldach Dachneigung: 35° bis 45° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: dunkelbraune Falzziegel Einfriedigung: Diese sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
WR (I) o	Dachform: keine Festsetzung Dachneigung: max. 25° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: keine Festsetzung Einfriedigung: Diese sind zu den privaten und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen. Zur Planstraße "A" sind die Grundstücke bis auf die Einmündungen der privaten Wohnwege tür- und torlos einzufriedigen.
WR (I) △o	Dachform: keine Festsetzung Dachneigung: max. 25° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: keine Festsetzung Einfriedigung: Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grundstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude	
WA (I) o	Dachform:	Pultdach
	Dachneigung:	0° bis 5°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Zur Planstraße "B" darf das Grundstück nicht eingefriedigt werden. Alle übrigen Einfriedigungen sind mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
WA (I) g	Dachform:	Flachdach
	Dachneigung:	max. 5°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Diese hat sich nach der geplanten Einfriedigung der benachbarten Baugrundstücke zu richten.
WR II o	Dachform:	Dieses hat sich nach dem vorhandenen Bestand der Nachbargebäude zu richten.
	Dachneigung:	
	Dachausbauten:	
	Dacheindeckung:	
	Einfriedigung:	
WR II △o	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	max. 30°
	Dachausbauten:	keine Festsetzung
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grundstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude	
WR II	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	max. 30°
	Dachausbauten:	keine Festsetzung
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grunstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.
WR II g	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	max. 30°
	Dachausbauten:	keine Festsetzung
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grundstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.
WR (II) o	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	25° bis 30°
	Dreieck Dachausbauten	keine
	Dacheindeckung:	braune Falzziegel
	Einfriedigung:	Diese sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
WR (II)	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	25° bis 30°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	braune Falzziegel
	Einfriedigung:	Diese sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude
WA II o	Dachform:) Dachneigung:) Dieses hat sich nach dem Dachausbauten:) vorhandenen Bestand der Dacheindeckung:) Nachbargebäude zu richten. Einfriedigung:)
WA (II) o	Dachform: Satteldach Dachneigung: 25° bis 30° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: braune Falzziegel Einfriedigung: Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grundstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.
WR III g	Dachform: Satteldach Dachneigung: max. 30° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: braune Falzziegel Einfriedigung: Die Vorgärten dürfen nur durch max. 0,50 m hohe, lebende Hecken, während die übrigen Grundstücksgrenzen nur durch dunkelbraune, 0,90 m hohe Spriegel- bzw. Jägerzäune unmittelbar hinter den Begrenzungslinien eingefriedigt werden.
WR IV △o	Dachform: Satteldach Dachneigung: max. 30° Dachausbauten: keine Dacheindeckung: braune Falzziegel Einfriedigung: Diese sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.

Baugebiet	Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Gebäude	
WR IV g	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	max. 30°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	braune Falzziegel
	Einfriedigung:	Diese sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
WR VIII g	Dachform:	Flachdach
	Dachneigung:	max. 5°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Diese sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
WA XII g	Dachform:	Flachdach
	Dachneigung:	max. 5°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Diese sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit dunkelbraunen, 0,90 m hohen Spriegel- bzw. Jägerzäunen unmittelbar hinter den Begrenzungslinien vorzunehmen.
Garagen und Gemeinschafts-Garagen	Dachform:	Flachdach
	Dachneigung:	max. 5°
	Dachausbauten:	keine
	Dacheindeckung:	keine Festsetzung
	Einfriedigung:	Diese hat sich nach der geplanten Einfriedigung der benachbarten Baugrundstücke zu richten.

t. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

u. Allgemeines

Hinsichtlich der Schutzmaßnahmen gegen eine Verseuchung des Grundwassers durch Flüssigkeiten (Oel, Benzin etc.) wird mit besonderem Nachdruck auf folgende Vorschriften und Verordnungen hingewiesen:

Technische Verordnung über brennbare Flüssigkeiten -TVbF- und allgemeine Verwaltungsvorschrift zur TVbF vom 10. September 1964 (BGBl. I S. 717),
Richtlinien für Lagerbehälter aus Stahl für flüssige Brennstoffe und das Normblatt DIN 6608 vom 1. Juni 1959 (MBl. NW S. 1286),
und die Heizölbehälterverordnung vom 23. März 1961 (GVB. NW S. 171).

Sämtliche Schornsteine der Häuser, welche weniger als 75,oo m nördlich von der Achse der Flugplatzstraße entfernt sind, müssen mit Funkenfängern versehen werden.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

III. einem Eigentümerverzeichnis.

(2) Neben den unter I., II und III genannten Planbestandteilen enthält die Satzung eine Begründung zum Bebauungsplan einschließlich einer Kostenschätzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Senne I, den 29. September 1965

gez. Stelbrink
Bürgermeister

gez. Wisboreit
Ratsmitglied

gez. Lange
Schriftführer

Genehmigt
Detmold, den 22. JUNI 1966
Az: 34.32.71-08/32
Der Regierungspräsident
In Auftrag: