

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Schwarzenmoor,
 Kreis Herford, "Erweiterung Eigenheimsiedlung
 Schöne Aussicht", Gemarkung Schwarzenmoor Fluren 12 u. 16.
 - - - - -

Um die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bekundeten Planungsabsichten der Gemeinde in einer den städtebaulichen Erfordernissen entsprechenden dem Wunsche zum Schutze des Landschaftsbildes angemessenen und in einer im Baugenehmigungsverfahren erzwingbaren Form darzulegen, werden ergänzende Festsetzungen, soweit aus dem eigentlichen Plan nicht oder nicht eindeutig zu erkennen, wie folgt getroffen:

I. Plangebiet

- A) Das Plangebiet gliedert sich in drei Schwerpunkte, wovon der östliche mit 5 Wohngrundstücken durch das dazwischenliegende Gebiet des Bebauungsplanes Nr.1 - das bereits vollständig aufgeschlossen und bebaut werden konnte - von der Hauptfläche abgetrennt ist.
- B) Im einzelnen bilden das Plangebiet:
- 1) Die gesamte Fläche des jetzigen Flurstückes 17 aus Flur 16 mit dem ostwärts anschließenden Gemeindeweg sowie dem nördlich vorbeiführenden Lüßberlindenweg.
 - 2) Die gesamte Fläche des jetzigen Flurstückes 63 aus Flur 12 mit dem nordwestlich anschließenden Gemeindeweg Flurstück 106 aus Flur 12.
 - 3) Die gesamte Fläche des jetzigen Flurstückes 59 aus Flur 12 mit dem westlich anschließenden Privatweg Flurstück 110 aus Flur 12 und dem nördlich vorbeiführenden Gemeindeweg (Reststück) Flurstück 106 aus Flur 12.
- C) Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Bebauungsplan mit einer grauen Begleitlinie versehen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise - .

- 1) Die gesamten ausgewiesenen Bauflächen werden als reine Wohngebiete (WR) mit einer Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.
- 2) Weiter wird festgesetzt:

a) Grundstücksmindestgröße	1000 m ²
b) Grundflächenzahl (bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche)	0,3
c) Geschoßflächenzahl	0,4
d) Seitliche Grenzabstände (Bauwich), soweit im Plan nicht besonders festgesetzt.	3,- m
e) Geschoßzahl (Hauptgebäude - Wohngebäude)	
1 Vollgeschoß; dazu teilweise ausgebauten Dachgeschoß.	
Ein zweites Wohngebäude darf auf den vorgesehenen Einzelwohngrundstücken nicht errichtet werden.	
Gebäudehöhe bis zur Traufe höchstens 4 m; zur Süd- bzw. Südwestseite höchstens 5,50 m.	
f) Nebengebäude	
1 Vollgeschoß mit einer Traufenhöhe bis zu 3 m.	

III. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Farbe und durch die Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Nur im Falle der Bebauung des jetzigen Flurstückes 17 aus Flur 16 wird diese Begrenzungslinie als Baulinie zwingend festgesetzt. Im übrigen folgen

G.S.W.

folgen die Baugrenzen und Baulinien der Straßenführung sowie dem natürlichen Gelände bzw. Grundstücksverlauf.

Die Wohngebäude sind - soweit betroffen - entsprechend den Planeinzeichnungen mit einer Gebäudeecke an die Baugrenze heranzurücken. Der eingetragene Neigungswinkel ist einzuhalten. Ein geringfügiges Verschieben der Wohngebäude längs der berührten Baugrenze ist unbedenklich.

In den nicht überbaubaren Flächen (private Grünflächen) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. sowie Garagen unzulässig. Zulässig sind befestigte Zuwegungen und nicht überdachte Abstellplätze für Personenkraftwagen.

IV. Örtliche Verkehrsflächen

Die örtlichen (öffentliche und private) Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und mittels Farbe eindeutig von den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt.

V. Festsetzungen zur Bebauung sowie zur Bau- und Grundstücksgestaltung.

1) Art der baulichen Gestaltung

- a) Alle Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.
- b) Die Gebäude sind als Putz- oder Verblendbauten in heller Farbgebung zu errichten.
Architektonisch einwandfreie Kombinationen mit Natursteinen, Fliesen, Holz und Kunststoff bei Wahrung des Gesamtcharakters als Putz- oder Verblendbau sind zulässig.
- c) Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 22° und höchstens 36° in Ziegel- oder Schiefereindeckung mit roter bis schwarzgrauer Tönung als Satteldächer anzulegen. Walmdächer sind nur für Anbauten etc. zulässig. Für Garagen können auch flachgeneigte Pultdächer vorgesehen werden.
- d) Drempele können nur auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,80 m - von OKF Dachgeschoß bis OK Fußpfette gemessen - angelegt werden.
- e) Dachgauben (senkrecht stehende Fenster in Dachausbauten) sind mit einer lichten Höhe von höchstens 1,03 m und nur in einer solchen Breite, wie sie zur ausreichenden Belichtung der Räume notwendig sind, zu errichten. Unterhalb der Dachausbauten muß eine Dachfläche von mindestens 3 vollen Dachziegeln verbleiben.
Der seitliche Abstand dieser Dachausbauten bis zum Giebelbord des Hauptdaches darf in keinem Falle weniger als 2 m betragen.
- f) Die Sockel der Gebäude sind möglichst niedrig zu halten. Sie sollen straßen- oder haupteingangsseitig eine Höhe von 0,45 m bis 0,55 m - höchstens 3 Stufen - nicht überschreiten.
- g) Im Plangebiet dürfen geschäftliche oder gewerbliche Betriebe, Werkstätten und Einrichtungen, nicht errichtet werden.
- h) In Ausnahmefällen können bauliche Anlagen für eine begrenzte Kleintierhaltung zugelassen werden, wenn die Tiere dem Eigenbedarf der Hausbewohner dienen und eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen ist.

2) Flächen für Garagen, Stellplätze und Einfahrten

- a) Der eingezeichnete Standort für Garagen ist einzuhalten. Das gilt auch für Grenzbebauung. Geringfügige Verschiebungen im Gelände bzw. längs der Grenze sind unbedenklich.
- b) PKW-Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Sie sollen grundsätzlich ebenerdig errichtet werden. Sie können freistehend, jedoch ist eine bauliche Verbindung zu den Wohngebäuden erwünscht.
Im Ausnahmefall kann eine Garage, der Hanglage des Grundstückes entsprechend, auch im Kellergeschoß (ggf. Untergeschoß) eingerichtet werden. Dabei dürfen Geländeeinschnitte über 1 m Tiefe nicht entstehen.

- c) Zwischen Straßengrenze und Garagentor muß eine 5 m lange waagerechte Fläche als Anfahrtsweg oder Stellplatz eingehalten werden. Eine Neigung dieser Fläche bis zu $\pm 2,5\%$ ist zulässig.
- d) Im übrigen gelten für Garagen, Stellplätze, Einfahrten und evtl. Rampen, die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO. NW.) vom 25.6.1962 und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 23.7.1962.

3) Gestaltung des Gesamtbildes und Landschaftsgestaltung.

- a) Alle Grundstücke sind straßenseitig und an den Nachbargrenzen durch "lebende Hecken" einzufriedigen. Sie können in gleicher Höhe durch sogen. Jägerzäune (Holz) oder Maschendrahtzäune (Draht mit grünem Nylonüberzug) verstärkt und gesichert werden. Die Höhe der Hecken und Tore wird mit 1,00 m über OK. Gelände - straßenseitig von OK. Straße - bestimmt. Torpfeiler - nicht höher als die Einfriedigungen - sind in Material und Gestaltung den Außenwandflächen anzupassen. Außerdem ist jeder Naturstein zugelassen. Zur Grenzmarkierung notwendig werdende Einfriedigungssockel (Steinkanten) dürfen eine Höhe von 0,10 m über Gel.OK. - straßenseitig über Straßen-OK. - nicht überschreiten. Diese Einfriedigungsanlagen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme des Wohnhauses zu erstellen und laufend zu unterhalten.
- b) Werden auf Grund der notwendigen Anfüllungen rund um die Wohngebäude Erdbewegungen und Verschiebungen notwendig, so sind diese weich und harmonisch zu gestalten. Dabei dürfen Böschungen nicht steiler als 35° angelegt werden. Ist diese Steigung nicht einzuhalten, sind aus Natursteinen geschichtete Stützmauern dazwischen zu schalten.
- c) Die unbebauten Teile der Grundstücke sind als Hausgärten anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Wahl der Strauchgewächse, Heckenpflanzen und Bäume sollen die einheimischen Arten bevorzugt werden. Soweit private Grünflächen festgesetzt sind, dürfen dieselben nur mit Rasen sowie Busch-, Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzung vorgesehen werden.
- d) Soweit Grundstücke mit einer ihrer Grenzen an das weiterhin unter vollem Landschaftsschutz stehende Gelände heranreichen, sind diese Grenzen mit einer dichteren und höheren Bepflanzung in Angleichung an die vorhandene Bewachsung zu versehen.

VI. Versorgungsanlagen und Kanalisation

- a) Elt-Versorgung erfolgt durch das EMR. Die Leitungen, wie auch diejenigen für Telefon, Fernmeldewesen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen. Sofern Masten unumgänglich sind, sollen einstielige gewählt werden und diese so aufgestellt, daß das Landschaftsbild nicht gestört wird.
- b) Die Wasserversorgung der Siedlung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Herford.
- c) Abwasserbeseitigung: Die Schmutzwässer werden durch eine Sammelleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Lübberlindenweges mit Anschluß an die Abwasseranlage der Stadt Herford eingeleitet. Die Regenwässer werden über den dafür vorgesehenen Kanal in den Uhlenbach abgeleitet.

VII. Ausnahmen

Die Festlegungen des Bebauungsplanes und des dazugehörenden Textes sind zwingend, soweit Ausnahmen nicht ausdrücklich zugelassen sind.

Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksflächen, der Gebäudehöhe und Geschöszahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschößflächenzahlen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, in Sonderheit zur Verbesserung der Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, erwünscht sein.
- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzuführung für sämtliche um- und anliegenden Gebäude, auch auf benachbarten Grundstücken, muß gesichert sein.
- c) Eine Abweichung muß mit den Belangen des öffentlichen Interesses vereinbar sein.
- d) Berechtigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.3 ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG. v. 23.6.1960 - BGBI. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Schwarzenmoor vom 21. 2. 1961 aufgestellt werden.

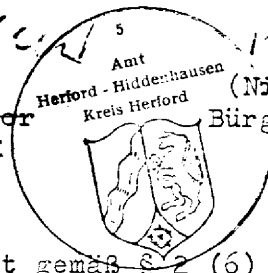
21. 2. 1961

Schwarzenmoor, den 3. 2. 1963

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Schwarzenmoor:

J. A.

(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor
Amtsoberverwaltungsrat



Niemann
(Niemann)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.3 hat gemäß § 2 (6) BBauG. vom 15. 3. 1963 bis 14. 3. 1963 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 2. 3. 1963 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herford/Schwarzenmoor, den 15. 3. 1963

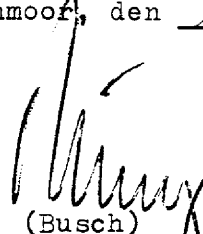
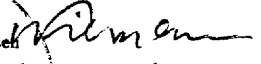
(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor



Niemann
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.3 ist gemäß § 10 BBauG. und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) vom Rat der Gemeinde am 24.1.1963 beschlossen worden.

Schwarzenmoor, den 15.3. 1963

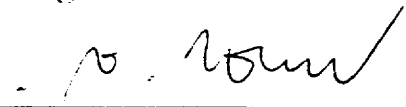

(Busch)  
(Niemann)
Amts- u. Gemeindedirektor Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.3 ist gemäß § 11 BBauG. mit Verfügung vom 31. Mai 1963 genehmigt worden.



Detmold, den 31. Mai 1963

Der Regierungspräsident:
Im Auftrage: 34-3.7.27.07/Sch 8

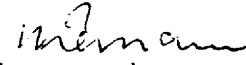


Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr.3 hat gemäß § 12 BBauG. vom 19.7.1963 bis 15.8.1963 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 12.7.63 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarzenmoor, den 16.8. 1963




(Niemann)
Bürgermeister