

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Sundern, Kreis Herford,
"NEUE SCHULSIEDLUNG - SCHULTES HOF"

Gemarkung Sundern Flur 4 sowie Teile aus den Fluren 2,3,u.5.

- - - -

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1 "Neue Schulsiedlung - Schultes Hof" umfaßt ein Gebiet, das wie folgt umschlossen und abgegrenzt ist:

Im Norden von der Nordgrenze der Oberen Wiesenstraße,

im Osten von der Ostgrenze des Gemeindeveges "Neuer Kamp",

im Süden von einer unregelmäßigen Linie, die vom Osten her entlang des Düsedickerbaches verläuft, dabei die Flurstücke 62 und 75 aus Flur 4 einschließt und die im westlichen Abschnitt südlich des Lippinghauser Baches an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Lippinghausen anschließt. Der östliche Teil dieser südlichen Plangebietsgrenze deckt sich mit der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Herford,

im Westen von der Westgrenze des Heimstättenweges - im südlichen Abschnitt gleichzeitig Gemeindegrenze zur Gemeinde Lippinghausen.

Die genaue Begrenzung des Plangebietes ist durch eine graue Begleitlinie längs der Flurstücksgrenzen - teilweise gleichzeitig Gemeindegrenze - gekennzeichnet.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise -

Das gesamte Plangelände - nach Abzug der örtlichen Verkehrsflächen, ~~der öffentlichen Bedarfsflächen~~ ^{des der politischen Gemeinde gehörigen Schulgeländes} sowie der ^{weiteren} Grün-, Garten- und Wiesenflächen - ist als Baufläche ausgewiesen und festgesetzt.

Diese Baufläche ist in folgende Baugebiete untergliedert:

Reines Wohngebiet	-WR-
Mischgebiet	-MI-
Gewerbegebiet	-GE-

Im einzelnen ist bestimmt:

- a) Bauweise: Offen.
- b) Grundstücksgröße: Durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, wie im Plan durch rot punktierte Grenzlinie eingezeichnet.
- c) Grundflächenzahl - GRZ -

Eingeschossig	0,3
Zweigeschossig	0,3
Im Mischgebiet MI	0,4
Im Gewerbegebiet GE	0,4
- d) Geschößflächenzahl - GFZ -

Eingeschossig	0,4
Zweigeschossig	0,6
Im Mischgebiet	0,7
Im Gewerbegebiet	0,4
- e) ~~Seitliche Grenzabstände (Bauweise) -~~

~~Soweit im Plan nicht besonders festgesetzt, durch weitergehende Bestimmungen geregelt oder durch Einzeichnung der vorgesehenen Wohngebäude bestimmt: 3,00 m.~~

- e) Geschößzahl (Hauptgebäude - Wohngebäude):

Die im Plan eingezeichneten Geschößzahlen sind zwingend. Lediglich in den Mischgebieten MI ist jeweils ein- und zweigeschossige Bebauung erlaubt. Auf den Wohngrundstücken ist ein zweites Wohngebäude - etwa als Hintergebäude - unzulässig. Anbauten an die Wohngebäude im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen können errichtet werden.

- f) Nebengebäude (nach den geltenden baurechtlichen Bestimmungen):

1 Vollgeschoß mit einer Traufenhöhe bis zu 3,00 m.

- g) ~~In den Wohngebieten WRI und WRII dürfen geschäftliche und gewerbliche Betriebe, Werkstätten und Einrichtungen nicht errichtet werden. Eine entsprechende Nutzung der Grundstücke ist unzulässig.~~ Ausnahmen sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmeweise können Laden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.

~~Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen, sofern es sich um Ladengeschäfte oder Kleingewerbebetriebe zur unmittelbaren Versorgung der Wohnbevölkerung handelt.~~

Für folgende Grundstücke gilt eine derartige Ausnahme als erteilt:

Flur 4 - Flurstücke 116, 129, 152, 157, 190, 220, 221, 222, 218, 42, 102./ 37, 40/1, 5, 6, 3/7 und 3/26.

- h) Nebenanlagen und Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

III. Überbaubare Grundstücksflächen

Bau-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien u. Grenzen eindeutig bestimmt.

Ein freizuhaltender Sicherheitsstreifen rechts und links der Hochspannungsleitung 110 kV ist besonders gekennzeichnet.

IV. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen (öffentlichen) Verkehrsflächen sind durch deren Begrenzungslinien - soweit es sich um neue Festsetzungen handelt - und durch Farbe eindeutig von den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt.

IV. Verkehrsflächen

a) örtliche Verkehrsflächen

Die örtlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind durch deren Begrenzungslinien - soweit es sich um neue Festsetzungen handelt - und durch Farbe eindeutig von den privaten Grundstücksflächen und den sonstigen Flächen abgegrenzt.

b) überörtliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird unmittelbar von überörtlichen Verkehrsflächen nicht berührt.

Nachrichtlich ist die geplante Trassenführung der neuen L 545 im südwestlichen Planbereich mit einem 40 m breiten Geländestreifen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muß, in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die "Obere Wiesenstraße" und die alte L 545.

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

1. Die Verteilung der Baumassen für die Wohngebäude (Haupt- bzw. Vordergebäude) hat unbeschadet der Festsetzung einer GRZ von 0,3 nach Abschnitt II(c) in ihrer Flächengröße und in ihrer Einordnung in das jeweilige Wohngrundstück entsprechend der im Plan vorgenommenen Einzeichnung zu erfolgen.
2. Die Wohngebäude sind als Putzbauten - auch aus vorgefertigten Bauteilen - zu errichten.
Architektonisch einwandfreie Kombinationen mit Klinkern, Natursteinen, Fliesen und Holz bei Wahrung des Gesamtcharakters als Putzbau sind zugelassen.
3. Dachneigung für die Wohngebäude
 - a) Im reinen Wohngebiet WRI: 11-12
Die Dachneigung ist mit 52° Steildach einzuhalten.
 - b) Im reinen Wohngebiet WRII:
Die Dachneigung ist mit 34 - 36° einzuhalten.
4. Dacheindeckung für die Wohngebäude:
 - a) Dächer mit 52° Neigung:
Hohlpfannen oder Muldenfalzziegel in roter, brauner oder dunkelbrauner Tönung.
 - b) Dächer mit 34 - 36° Neigung:
Flachdach- oder Muldenfalzziegel - auch Frankfurter Betonpfannen - sonst wie vor.
5. Misch- und Gewerbegebiet (MI und GE)
Keine Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Dacheindeckung.
6. Drempe (bei eingeschossiger Bauweise zugelassen) dürfen mit O.K. Fußfette nicht höher als 1,00 m über O.K. Obergeschoßfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogenannte Dachgaupen) sind als Schleppegaupen so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als 0,88⁵ m oder aber die Gesamthöhe von Fußboden-O.K./Fensterüberlagsholz nicht mehr als 2,13⁵ m beträgt. Unterhalb der Dachausbauten muß für die Dachfläche noch eine Mindestbreite von 3 vollen Dachziegeln verbleiben. Die Ausbauten sind von außen mit Holz, Schiefer, Biberschwänzen oder gleichartigem Asbestschiefer zu versehen.
7. Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage so anzulegen, daß für die Haupteingangstropfen höchstens 3 Stufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindegeweg zum Gebäude nicht mehr als 4 % betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante).
8. Stallgebäude sind in Angleichung an die äußere Gestaltung (insbesondere Dachform und Dacheindeckung) des jeweiligen Wohngebäudes zu errichten. Dies gilt auch für die aufgrund der gültigen Bestimmungen nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Sonstige freistehende Nebengebäude bedürfen in jedem Falle einer Ausnahmegenehmigung der Gemeinde.
9. Für Garagen gelten - soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist - die Bestimmungen ~~der BBO der RGaO in vollem~~ Umfange der BauO NW und der GarVO in vollem ~~Umfange~~.
Sie sollen möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden, müssen jedoch einen Straßenabstand von mindestens 6,00 m einhalten.

Sofern Garagen im Plan vorgesehen und eingezeichnet sind, gelten dieselben als verbindlich. Geringfügige Verschiebungen des eingezeichneten Standplatzes längs der Grundstücksgrenze oder im Gelände, die sich aus der besonderen Zuordnung der Gebäude zueinander oder der Grundrißgestaltung von Wohnhaus und Garage ergeben, sind zulässig.

Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Als Dachform können jedoch auch nach rückwärts flachgeneigte Betondächer gewählt werden. Garagendächer mit nach vorn überzogener Dachplatte und schräg anlaufenden abgesetzten Lisenen sollen den Vorzug erhalten.

In allen weiteren Fällen, in denen eine Einzel-, Doppel- oder Gruppengarage mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze seitlich zwischen zwei Gebäuden errichtet wird - wobei jeweils das übliche Zustimmungsverfahren einzuhalten ist - sind ebenfalls nach rückwärts flachgeneigte Pultdächer in gleicher Ausführung und Gestaltung wie vor zulässig. Wellblechgaragen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

10. Kollergaragen sind nur zulässig, sofern das Fahrzeug auf eigenem Grundstück mit Anschluß an die Höhe der Straßenkrone bzw. Bordsteinoberkante auf einer mindestens 4,00 m langen Strecke mit Steigung oder Gefälle von nicht mehr als 2,5 % abgestellt werden kann.

11. Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen, Blumen, Strauch- und Buschpflanzung - zu gestalten.

Die Inanspruchnahme der 'Vorgärten als Wageneinstellflächen im Rahmen der Vorschriften der ^{Garage} ist zulässig.

12. Für die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen wird festgesetzt:

a) Siedlungsteil "Neue Schulsiedlung" mit der inneren Umgrenzung Mittelstraße, Siedlungsstraße, Neuer Kamp und Untere Wiesenstraße (unter Herausnahme der Nordseite der Unteren Wiesenstraße).

Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden. Die Grenze ist an deren Stelle mit einer Randkante (Kantenstein) bis zu 15 cm Höhe einzufassen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die Gemeinde zulassen, wenn die Höhendifferenz von der ursprünglichen natürlichen Vorgartenhöhe zur neu fertigen Straßenkrone mehr als 40 cm beträgt.

In derartigen Fällen kann eine Mauer aus Naturstein mit bossierten oder bruchrauhem Frontflächen einschl. entsprechender Abdeckung bis zu 30 cm Höhe angelegt werden. Die Mauer darf jedoch in keinem Falle über das anschließende Gelände hinausragen.

Seitliche Einfriedigungen der Wohngrundstücke dürfen nur bis an die vordere Baulinie oder ggf. bis an eine grenzseitig erstellte Garage (Gruppengarage) herangeführt werden.

b) Übriges Plangebiet

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind in einer Gesamthöhe von höchstens 75 cm als lebende Hecken anzulegen. Sie können durch Jägerzäune - auch in senkrechter Lattung - verstärkt werden. Lebende Hecken in gruppenartig aufgelockelter Anpflanzung sind möglich.

Als unterer Abschluß der Einfriedigung ist eine feste Natursteinkante auf 15 cm Höhe über O.K. Bürgersteighöhe zugelassen. Mauern dürfen grundsätzlich nicht angelegt werden.

Ausnahmen - jedoch nur bis höchstens 0,30 m einschl. Abdeckung - kann die Gemeinde zulassen, wenn die Höhendifferenz von der ursprünglichen Vorgartenhöhe zur neuen fertigen Straßenkrone eine Abstützung notwendig macht.

Tür- und Torpfeiler sind zulässig, wenn eine Höhe von 0,75 m (wie für die gesamte Einfriedigung) nicht überschritten wird. Als Material für Pfeiler und evtl. Mauern darf nur Naturstein mit bossierten oder bruchrauhem Frontflächen und gleichartiger Abdeckung zur Anwendung gelangen.

Tore und Türen in Jägerzaunausführung oder schlichter Kunstschmiedearbeit können eingebaut werden.

Sofern eine straßenseitige Einfriedigung nicht errichtet wird, sind derartige Straßengrenzen mit einer Randkante (Kantenstein) bis 15 cm Höhe zu markieren. In solchen Fällen dürfen Einfriedigungen zwischen den Wohngrundstücken nur bis an die vordere Baulinie oder ggf. bis an eine grenzseitig erstellte Garage (Gruppengarage) herangeführt werden.

- c) Die Festsetzungen zu a) und b) gelten nicht für Grundstücke im Gewerbe- und Mischgebiet, auch nicht für die Nordseite der Unteren Wiesenstraße.

13. Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Die Kanalisation ist als Mischsystem angelegt. Sie wird an das Abwassernetz der Stadt Herford angeschlossen.

Es besteht Anschlußzwang für alle Grundstücke.

14. Die Wasserversorgung erfolgt vorerst durch eine von der Gemeinde angelegte Gruppenwasserversorgung, die von der Gemeinde bis zur Übernahme der Anlage durch den überörtlichen Wasserbeschaffungsverband betrieben wird.

Alsdann regelt sich Betrieb und Verbrauch nach den Bestimmungen dieses Verbandes.

15. Die elektrische Versorgung erfolgt durch das EMR über ein Freileitungsnetz.

Das neu zu versorgende Teilgebiet "Neue Schulsiedlung" wird durch ein Verkabelungsnetz gespeist.

VI. Ausnahmen

Weitere Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des dazugehörigen Textteiles - über die in den einzelnen Abschnitten des Textteiles bereits vorgesehenen hinaus - sind im Einvernehmen von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde nur dann zulässig, wenn es sich um die Stellung der Haupt- und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt und hierfür folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, unbedenklich sein.

- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzuführung für sämtliche um- und anliegenden Gebäude, auch auf benachbarten Grundstücken, muß gesichert sein.
- c) Die Abweichung muß mit den Belangen des öffentlichen Interesses vereinbar sein.
- d) Berechtigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 ist als Entwurf gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG v.23.6.1960 - BGBI. I S. 341) aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Sundern vom 8. 1. 1960 aufgestellt worden.

31. 1. 1961
21. 12. 1961

Herford/Sundern, den 2. Februar 1962

(Busch)
Amts- u. Gemeindegeldirektor
Ed. Meyerhaus
Amtsverwaltungsrat

Stücking
(Lücking)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 hat als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 1. 1. 1962 bis 14. 2. 1962 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 8. 1. 1962 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herford, den 15. 2. 1962

(Busch)
Amts- u. Gemeindegeldirektor
Ed. Meyerhaus
Amtsverwaltungsrat

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 ist Bestandteil der Satzung, die am 21. 12. 1961 vom Rat der Gemeinde Sundern gemäß § 10 Bundesbaugesetz und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) erlassen worden ist.

Herford/Sundern, den 8. 7. 1963

(Busch)
Amts- u. Gemeindegeldirektor
Ed. Meyerhaus
Amtsverwaltungsrat

Stücking
(Lücking)
Bürgermeister