

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Schweicheln-Bernbeck, Kreis Herford

"Unterer Ellernkamp"

Gemarkung Schweicheln-Bernbeck, Fluren 1, 2 und 11.

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

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Bauflächen sind als reine Wohngebiete mit einer Bebauung in offener und geschlossener Bauweise festgesetzt.

Diese reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmen - gemäß § 31 des BBauG. - sind zulässig für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Gastwirtschaften dürfen nicht eingerichtet werden.

Für die Wohngrundstücke ist eine Bebaubarkeit bis zu 3/10 ihrer Gesamtfläche zugelassen.

Das Plangebiet ist unterteilt in geschlossene Hausgruppen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die festgesetzten Geschosshöhen sind zwingend.

Lediglich im nördlichen Restbaugebiet mit überwiegender Altbebauung (B I + II o) kann sowohl ein- als auch zweigeschossig gebaut werden.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch die Baulinien und mittels Farbe eindeutig bestimmt. Im Gebiet B II g ist auch eine rückwärtige Baulinie festgesetzt.

Die Bestimmungen der BEO hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände (Dauwich) bleiben unberührt, jedoch sind Garagen - soweit es im Plan vorgesehen ist - hart an die Grundstücksgrenzen heranzurücken.

III. Örtliche Verkehrsflächen

Die örtlichen (öffentlichen) Verkehrsflächen - wie auch die öffentliche Grünfläche - sind durch die Fluchtlinien und mittels Farbe eindeutig von den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt.

IV. Festsetzungen zur Bebauung sowie zur Bau- und Grundstücksgestaltung

- 1.) Die Verteilung der Baumassen für die Wohngebäude (Haupt- bzw. Vordergebäude) hat unbeschadet der Festsetzung der möglichen Grundstücksbebauung

nach Abschnitt I (mit 3/10) in ihrer Flächengröße und in ihrer Einordnung in das jeweilige Wohngrundstück entsprechend der im Plan vorgenommenen Einzeichnung, in offener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen. Die Zulässigkeit von Anbauten im Rahmen der Festsetzungen der BBO bleibt unberührt. Ein zweites Wohngebäude darf auf den Grundstücken nicht errichtet werden.

- 2.) Die Wohngebäude sind als Putzbauten - auch aus vorgefertigten Bauteilen - zu errichten.

Architektonisch einwandfreie Kombinationen mit Zinkern, Natursteinen, Fliesen und Holz bei Führung des Gesamtcharakters als Putzbau sind zugelassen.

3.) Dachneigungen für die Wohngebäude.

- a) Im reinen Wohngebiet (B II g):

Die Dachneigung ist mit 34° einzuhalten.

- b) Im reinen Wohngebiet (B II O):

Die Dachneigung ist mit $34-36^{\circ}$ einzuhalten.

- c) Im reinen Wohngebiet (B I O):

Die Dachneigung ist mit 52° einzuhalten.

4.) Dacheindeckung.

- a) Dächer mit 34 bis 36° Neigung:

Flachdach oder Muldenfalzziegel - auch Frankfurter Betonplatten - in roter, brauner oder dunkelbrauner Färbung.

- b) Dächer mit 52° Neigung:

Hohlpannen oder Muldenfalzziegel, sonst wie 3 (a).

- 5.) Gespül (bei eingeschossiger Bauweise zugelassen) dürfen mit 0,11 m Fußpfette nicht höher als 1,00 m über O.K. Obergeschosfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogenannte Dachgaupen) sind als Schleppgaupen so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als 0,88⁵ m oder aber die Gesamthöhe von Fußboden-O.K. bis 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 Arbeitschiefer zu versehen.

- 6.) Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage so anzulegen, daß für die Haupteingangstrappen höchstens 3 Stufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindegang zum Gebäude nicht mehr als 4 betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante).

- 7.) Stallgebäude sind in Angleichung an die äußere Gestaltung (insbesondere Dachform und Dacheindeckung) des jeweiligen Wohngebäudes zu errichten. Dieses gilt auch für die gemäß BBO nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.
- 8.) Für Garagen gelten - soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist - die Bestimmungen der BBO und der BGarO. in vollem Umfange. Sie sollen möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden, müssen jedoch einen Straßenabstand von mindestens 6,00 m einhalten. Sofern Garageneinzeichnungen im Plan vorgenommen wurden, sind dieselben verbindlich. Geringfügige Verschiebungen des Standplatzes, längs der Grundstücksgrenze oder im Gelände, die sich aus der Grundrißgestaltung für Wohnhaus und Garage ergeben, sind zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Als Dachform können jedoch auch nach rückwärts flachgeneigte Betondächer gewählt werden. Die Dachplatte ist dann entweder mindestens 40 cm über die Frontwand vorzuziehen oder aber die Frontwand muß mindestens 25 cm über die Dachhaut hochgezogen und mit Hohlpannen abgedeckt werden. In allen weiteren Fällen, in denen eine Einzel-, Doppel- oder Gruppengarage mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze, seitlich zwischen beiden Gebäuden, errichtet wird - wobei jeweils das übliche Zustimmungsverfahren einzuhalten ist - sind ebenfalls nach rückwärts flachgeneigte Fultdächer, in gleicher Ausführung und Gestaltung, zulässig. Weibblachgaragen sind unzulässig.
- 9.) Kellergaragen sind nur zulässig, sofern das Fahrzeug auf eigenem Grundstück mit Anschluß an die Höhe der Straßenkrone bzw. Bordsteinkante auf einer mind. 4,00 m langen Strecke mit Steigung oder Gefälle von nicht mehr als 2,5 % abgestellt werden kann.
- 10.) Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen, Blumen, Strauch- und Buschbepflanzung zu gestalten. Die Vorgartenflächen können auch für die Garagenzufahrt und für die nach der BGarO. vorgeschriebenen Zinstellplatzflächen mit herangezogen werden. Bei der Bepflanzung von Eckgrundstücken ist auf die Einhaltung von Sichtwinkeln - Bepflanzung nicht höher als 0,60 m über Straßen- oder Wegeoberkante - besonderer Wert zu legen.
- 11.) Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind in einer Gesamthöhe von höchstens 75 cm als lebende Hecke anzulegen. Sie können durch Jägerzähne - auch in senkrechter Lattung - verstärkt werden. Lebende Hecken in gruppenartig aufgelockerter Anordnung sind möglich. Als unterer Abschluß der Einfriedigung ist eine feste Natursteinkante bis zu 15 cm über G.B. Bürgersteighöhe zugelassen. Mauern dürfen grundsätzlich nicht ange-

legt werden. Ausnahmen - jedoch nur bis höchstens 0,30 m einschließlich Abdeckung - können zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz von der ursprünglichen natürlichen Vorgartenhöhe zur neuen fertigen Straßenkrone mehr als 0,40 m beträgt.

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 entsprechender Abdeckung zur Verarbeitung gelangen.

Sofern eine straßenseitige Einfriedigung nicht errichtet wird, ist diese Grundstücksgrenze mit einer Randkante (Kantenstein) bis 15 cm Höhe zu markieren. In derartigen Fällen dürfen Einfriedigungen zwischen den Panngrundstücken nur bis an die vordere Paulinie oder ggf. bis an eine grenzseitig erstellte Garage (Gruppengarage) herangeführt werden.

12.) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Die Kanalisation ist als Mischsystem angelegt. Es besteht Anschlußzwang für alle Wohngrundstücke.

Alle Oberflächenwässer der Gemeindestraßen werden über Straßeneinlaufgullie's ebenfalls dem Kanalnetz zugeführt.

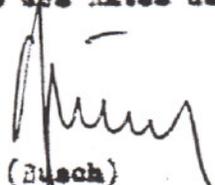
13.) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband im Amtsbezirk Herford-Hiddenhausen aufgrund der Satzung der Gemeinde Schweicheln-Berabeck über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und über die Abgabe von Wasser.

14.) Die elektrische Versorgung erfolgt durch das ENE über ein Verkabelungsnetz.

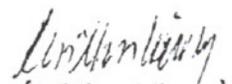
Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 24.1.1962 aufgestellt worden.

Schweicheln-Berabeck, den 20. 2. 1962

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Schweicheln-Berabeck:


(Busch)

Satz- u. Gemeindedirektor


(Lütkenhönig)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 hat gemäß § 2 (6) BZG von 30.7.1962 bis 29.8.1962 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.7.1962 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schweicheln-Bernbeck, den 30.8. 1962

Lütkenhönig
(Lütkenhönig)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 ist gemäß § 10 BZG und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. Nr. S. 167) von der Gemeindevertretung am 25.1.1962 beschlossen worden.

Schweicheln-Bernbeck, den 30.8. 1962

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Schweicheln-Bernbeck:

Busch
(Busch)
Amts- u. Gemeindedirektor

Lütkenhönig
(Lütkenhönig)
Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 ist gemäß § 11 BZG mit Verfügung vom 15. JAN. 1963 genehmigt worden.

Setzold, den 15. JAN 1963



Der Regierungspräsident:
34-3.1.21.07/SchZ

Im Auftrage:

Sch. Setzold

Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 hat gemäß § 12 BZG von 16.3.1963 bis 9.4.1963 öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 3.3.1963 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schweicheln-Bernbeck, den 14.4.1963

Lütkenhönig
(Lütkenhönig)
Bürgermeister