

30.3.83/ *Min*

Bau Pl 9,25

Textteil

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Falkendiek, Kreis Herford, "Unterm Homberge"

Gemarkung Falkendiek, Flur 5 mit Teilen aus Flur 2.

- - -

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

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die ausgewiesenen Bauflächen sind wie folgt gegliedert und abgegrenzt:
 - a) Reine Wohngebiete (WR) mit einer Bebauung in offener Bauweise. Sie dienen ausschließlich dem Wohnen und können bis zu 3/10 (Grundflächenzahl 0,3) ihrer Grundstücksgröße bebaut werden.
 - b) Gewerbliche Bauflächen als Gewerbegebiete (GE) mit einer baulichen Ausnutzbarkeit von 6/10 (Grundflächenzahl 0,6) der gesamten Grundstücksfläche.
Je qm Grundstücksfläche können 5,00 cbm Baumasse (Baumassenzahl 5,00) erstellt werden, jedoch sind bauliche Anlagen nur bis zu 4 Vollgeschossen erlaubt. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung ist nur dann zulässig, wenn es sich jeweils um eine architektonisch einwandfreie Dominante für eines der beiden Gewerbegebiete -etwa für ein Verwaltungsgebäude o.ä.- handelt.
- 2.) Die reinen Wohngebiete sind unterteilt in geschlossene Hausgruppen mit eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise. Innerhalb der eingeschossigen Bauweise ist eine weitere Unterteilung nach Dachneigungen festgesetzt. Im südwestlichen Parzellenblock sind Doppelhäuser in zweigeschossiger (unsymmetrischer) Bauweise, d.h. mit auf der Nordseite heruntergezogenem Dach vorgeschrieben. Diese Doppelhäuser sind einheitlich zu planen und gemeinsam auszuführen.
- 3.) Die für die reinen Wohngebiete festgesetzten Geschößzahlen sind zwingend. Sie gelten für die Wohngebäude.
Auf den Wohngrundstücken kann nur ein Wohngebäude errichtet werden. Die Möglichkeit, Anbauten im Rahmen der Bestimmungen der Bauaufsichtsverordnung für den Reg. Bezirk Detmold vom 11.12.1959 (Amtsbl. S.273/59 zu errichten, bleibt unberührt.

- 4.) Von der Festsetzung nach Ziffer (1) a), zweiter Satz erster Halbsatz sind Ausnahmen -gemäß § 31 BBauG.- zulässig für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, jedoch nur für die folgenden Grundstücke:

Flurstücke 21-22-23-24-69-75-77, alle aus Flur 5.

- 5.) Im Gewerbegebiet (GE) nördlich der L.II.O. darf die erste Bautiefe parallel zum Wohngebiet nur eingeschossig (als Halle etc.) bebaut werden. Im Gewerbegebiet (GE) südlich der L.II.O. gilt die letztere Bestimmung für die erste Bautiefe auf dem Gelände gegenüber der südwestlichen Häuserzeile.]

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plandurch die Baulinien eindeutig bestimmt.

Zur Sicherung eines harmonischen Überganges zum Landschaftsschutzgebiet ist für die südwestliche Hausreihe eine rückwärtige Baulinie festgesetzt.

Beide Gewerbegebiete sind allseitig mit einer Baulinie versehen.

III. Örtliche Verkehrsflächen

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

Die vorgesehene Verlegung der L.II.Oist auf Vorschlag und in Übereinstimmung mit der Straßenbauverwaltung eingeplant worden. Für die Durchführung dieser Maßnahme bestehen noch keine zeitlichen Festlegungen.]

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 Bauweise zu erfolgen. Die Zulässigkeit von Anbauten im Rahmen der Bestimmungen 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 Klinkern, Natursteinen, Fliesen und Holz bei Wahrung des Gesamtcharakters als Putzbau sind zugelassen.

3.) Dachneigungen für die Wohngebäude

a.) Im reinen Wohngebiet WR II O:

Die Dachneigung ist mit 34-36° einzuhalten.

In gleicher Neigung sind die Dächer der Doppelhäuser in unsymmetrischer Bauweise auszuführen. *AN DER STRASSESEITE*

b.) Im reinen Wohngebiet WR I O:

Hier sind Hausgruppen verschiedener Dachneigung vorgesehen:

aa) mit 52° Steildach; hier sind auch Drempele nach Ziffer 6 zulässig;

bb) mit 34-36° Dach; hier können im Dachgeschoß Zuhörräume untergebracht werden;

cc) mit 28-32° Dach; hier sollen eingeschossige Wohngebäude im Bungalowstil errichtet werden.

4.) Dacheindeckung für die Wohngebäude

a) Dächer mit 34 bis 36° Neigung:

Flachdach oder Muldenfalzziegel - auch Frankfurter Betonpfannen - in roter, brauner oder dunkelbrauner Tönung.

b) Dächer mit 52° Neigung:

Hohlpfannen oder Muldenfalzziegel, sonst wie vor.

c) Dächer mit 28-32°

Flachdachpfannen oder Frankfurter Betonpfannen, sonst wie vor.

5.) Gewerbegebiete (GE)

Keine Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Dacheindeckung.

6.) Drempele (bei eingeschossiger Bauweise zugelassen) dürfen mit O.K. Fußpfette nicht höher als 1,00 m über O.K. Obergeschoßfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogenannte Dachgauben) sind als Schleppegauben 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 2,15⁵ 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 Haupteingangstreppe höchstens 3 Stufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindeweg 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 gemäß BBO nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.
- 9.) Für Garagen gelten - soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist - die Bestimmungen der BBO und der RGarO. 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 dem 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 Hohlpfannen 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 Pultdächer, in gleicher Ausführung und Gestaltung, zulässig. Wellblechgaragen sind unzulässig.
- 10) Im südwestlichen Parzellenblock (6Doppelhäuser in zweigeschossig/unsymmetrischer Bauweise) sind nur Gruppen- oder Doppelgaragen mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze zulässig. Für die verbleibenden beiden äußeren Halbhäuser sind in gleicher Weise Einzelgaragen einzuplanen und zu errichten. Hinsichtlich der Ausführung und äußeren Gestaltung sowie der Dachform gelten die Festlegungen nach Ziffer 9 Abs. 3. Sofern der Zwischenraum zwischen Wohnhaus und Garage 2,50 m unterschreitet, ist er massiv zu überbauen.
- 11) Kellergaragen 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. In der gesamten südwestlichen Häuserzeile von der L.II.O. Nr. 3241 bis einschl. Flurstück 32 sind Kellergaragen unzulässig.

- 12) Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen, Blumen, Strauch- und Buschbepflanzung zu gestalten. Die auch für die Gewerbegebiete festgelegten "privaten Grünflächen" können auch als private Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Dies gilt jedoch nicht für die privaten Grünflächen entlang der ersten Bautiefen wie in Abschnitt I (5) beschrieben und festgelegt. 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.
- 13) 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 aufgelockerter Anpflanzung sind möglich.
- Als unterer Abschluß der Einfriedigung ist eine feste Natursteinkante bis zu 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 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 bruchrauen Frontflächen und gleichartiger Abdeckung zur Anwendung gelangen.
- Tore und Türen in 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.
- Die Straßenfronten des südwestlichen Parzellenblocks einschl. Parzelle 32 am Ostende dieser Reihe sind in Erfüllung der Forderungen des Landschaftsschutzes innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach erfolgter Gebrauchsabnahme der Wohngebäude mit einer Einfriedigung - lebende Hecke in Hainbuche - zu versehen.
- Ziffer 13) gilt nicht für die Einfriedigungen der gewerblichen Grundstücke. Hierfür gelten die allgemeinen Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 14) ^{zusätzlichen} Zur Sicherung des harmonischen Überganges zum Landschaftsschutzgebiet dürfen innerhalb des Südwestsektors im Bereich südlich der rückwärtigen Bau-

linie an dem dort vorhandenen Baum-, Busch- und Grünbestand keine Veränderungen oder Rodungen vorgenommen werden.

Notwendige Auslichtungen sind durch Neuanpflanzungen mit landschaftsge- rechten Pflanzenarten zu ergänzen.

Die natürliche Grünkulisse ist laufend zu unterhalten und zu pflegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

- 15) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Die Kanalisation wird als Trennsystem (vorerst Schmutzwasserkanal) angelegt. Es besteht Anschlußzwang für alle Wohngrund- stücke. Alle Oberflächen- und Regenwässer werden vorerst über anzulegende Wegeseitengräben abgeleitet. Später, bei Errichtung von Bürgersteigen, sollen separate Regenwasserkanäle angelegt werden.
- 16) Die Wasserversorgung erfolgt durch eine einzurichtende Gruppenwasserver- sorgung, die von den Erwerbern der Wohngrundstücke in Form einer Wasser- genossenschaft betrieben werden soll. Die Gewerbegrundstücke haben für ihre Wasserversorgung die entsprechenden Verkehrungen selbst zu treffen. Sie können sich - bei genügender Wasserdarbietung - auch der Wasserge- nossenschaft anschließen. Einzelbrunnen sind nicht zulässig.
- 17) Die elektrische Versorgung erfolgt durch das EMR über ein Freileitungs- oder Verkabelungsnetz.

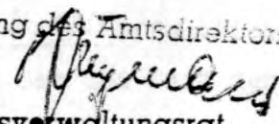
Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 ist gemäß § 2 (1) des Bundes- baugesetzes (BBauG. v.23.6.1960 (BGBl. I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 25. 4. 1960 aufgestellt worden.

4. 7. 1960
M. 48. 12. 1961

Falkendiek, den 28. 12. 1961

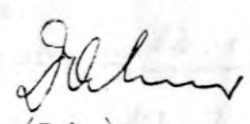
Im Auftrage des Rates der Gemeinde Falkendiek:

In Vertretung des Amtsdirektors


Amtsverwaltungsrat

(Busch)

Amts- u. Gemeindefdirektor



(Dahm)

Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 hat gemäß § 2 (6) BBauG. vom 30. 7. 1962 bis 29. 8. 1962 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 23. 7. 1962 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Falkendiek, den 30. 8. 1962

J. Dahm

(Dahm)

Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 ist gemäß § 10 BBauG. und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) von der Gemeindevertretung am 28. 12. 1961 beschlossen worden.

Falkendiek, den 30. 8. 1962

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Falkendiek:



F. Fusch

(Fusch)

Amts- u. Gemeindegeldirektor

J. Dahm

(Dahm)

Bürgermeister

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 ist gemäß § 11 BBauG. mit Verfügung vom 13. Nov. 1962 genehmigt worden.

Detmold, den 13. Nov. 1962



Der Regierungspräsident:

34-51.21.07/F5

Im Auftrage:

P. W. W.

Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1 hat gemäß § 12 BBauG. vom 20. 1. 1963 bis 19. 2. 1963 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 12. 1. 1963 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Falkendiek, den 22. 2. 1963

J. Dahm

(Dahm)

Amts- u. Gemeindegeldirektor

B. P. W.