

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schwarzenmoor, Kreis Herford,  
Eigenheimsiedlung "Uhlenbach - Tal", Gemarkung Schwarzenmoor Flur 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

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 182, 183 und 202 -alle aus Flur 16.

Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an den Gemeindegeweg Flurstück 62, den Lüüberlindenweg.

Der Lüüberlindenweg -als örtliche Verkehrsfläche- ist deswegen nicht mit in das Plangebiet einbezogen, weil er bereits zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schöne Aussicht" gehört. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Bebauungsplan mit einer graubraunen Begleitlinie versehen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung -Bauweise-

1) Die gesamte ausgewiesene Baufläche wird als reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

2) Weiter wird festgesetzt:

- a) Grundstücksmindestgröße 800 m<sup>2</sup>
- b) Grundflächenzahl (bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche) 0,3
- c) Geschoßflächenzahl 0,4
- d) Seitliche Grenzabstände (Bauwich), soweit im Plan nicht besonders festgesetzt bzw. durch Einzeichnung der geplanten Wohngebäude bestimmt 3,00 m
- e) Geschoßzahl (Hauptgebäude = Wohngebäude)  
1 Vollgeschoß, dazu teilweise ausgebautes Dachgeschoß.

Ein zweites Wohngebäude darf auf den vorgesehenen Einzelgrundstücken nicht errichtet werden.  
Gebäudenöhe bis zur Traufe höchstens 3,50 m, zur Süd- bzw. Südwestseite höchstens 5,00 m.

f) Nebengebäude

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

g) Im Plangebiet dürfen geschäftliche oder gewerbliche Betriebe, Werkstätten und Einrichtungen nicht errichtet werden. Eine entsprechende Nutzung der Grundstücke ist unzulässig.

### III. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Farbe und durch die Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in der Flächenverteilung mit den dort eingetragenen Straßenabständen der Straßenführung des Lüberlindenweges. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist - soweit für die geometrisch eindeutige Bestimmung notwendig - jeweils in Metern angegeben.

Die Wohngebäude sind entsprechend den Planeinzeichnungen mit einer Gebäudeecke an die Baugrenze heranzurücken. Die vorgesehenen Neigungswinkel sind einzuhalten. Ein geringfügiges Verschieben der Wohngebäude längs der betroffenen Baugrenze ist unbedenklich.

Auf den nicht überbaubaren Flächen - private Grünflächen - und der besonders abgegrenzten landwirtschaftlichen Nutzfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist jedes Vorhaben gemäß § 29 BBauG unzulässig.

### IV. Örtliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung örtlicher (öffentlicher) Verkehrsflächen entfällt. Siehe auch Hinweis in Abschnitt I - Plangebiet - .

Die Rechtsverbindlichkeit des Planes als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG bleibt unberührt.

### 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  $22^{\circ}$  und höchstens  $36^{\circ}$  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) Drempe 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 Bockel 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.
- 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. Geringfügige Verschiebungen im Gelände sind unbedenklich. Sofern Grenzbebauung beabsichtigt ist, soll dafür in der Regel die jeweilige östliche bzw. nord-östliche Nachbargrenze gewählt werden, es sei denn, daß in nachbarlichen Einvernehmen eine Doppel- oder Gruppengarage geplant wird.

- b) Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Sie sollen grundsätzlich ebenerdig errichtet werden. Sie können frei stehen, jedoch ist eine bauliche Verbindung zu den Wohngebäuden erwünscht.  
Im Ausnahmefall kann eine Garage, der Hanglage des Grundstücks 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 2,5 % ist zulässig.

### 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 Baugrundstücke sind als Hausgärten anzulegen und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen im Bereich der Hausvorderseiten bis zur Grenze des Lübberlindenweges dürfen nur mit Rasen sowie Busch-, Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzung versehen und gestaltet werden.  
Bei der Wahl der Strauchgewächse, Heckenpflanzen und Bäume, sollen die heimischen Arten den Vorzug erhalten.
- d) Zusätzlich zu den im Plan vorgesehenen gemeinschaftlichen und einseitigen Hecken an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind die an die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden sowie an das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 165 heranreichenden Grundstücksgrenzstreifen mit einer dichteren und höheren Bepflanzung zur Sicherstellung eines Grüngürtels zu versehen. Auch diese Begrünung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme des Wohnhauses anzulegen, laufend zu pflegen und zu unterhalten.

### 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)

- 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 Geschößzahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschößflächenzahlen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

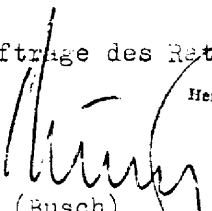
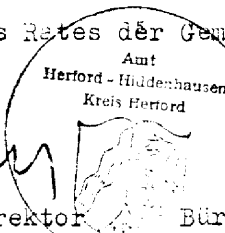
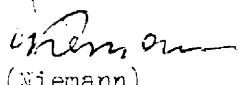
- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, in Sonderheit zur Verbesserung der Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, erwünscht sein.
- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzuführung für sämtliche um- und anliegenden Gebäude, auch auf benachbarten Grundstücken, muß gesichert sein.
- 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. 2 ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG. v. 23.6.1960 - BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Schwarzenmoor vom 4. 10. 1962 aufgestellt worden.

11. 14. 12. 1961

Schwarzenmoor, den 20. 12. 1961


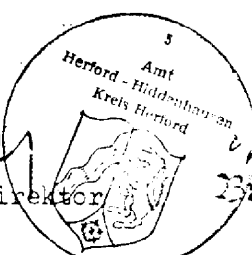
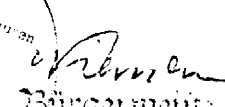
Im Auftrage des Rates der Gemeinde Schwarzenmoor:



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

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 hat gemäß § 2 (6) BBauG. vom 15. 1. 1962 bis 14. 2. 1962 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 8. 1. 1962 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Herford/Schwarzenmoor, den 15. 2. 1962




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

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 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 24. 1. 1963

*(Handwritten signature)*  
(Busch)  
Amts-u. Gemeindedirektor

*(Handwritten signature)*  
(Niemann)  
Bürgermeister



Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 11 BBauG. mit Verfügung vom -3. Mai 1963 genehmigt worden.

Detmold, den -3. Mai 1963



Der Regierungspräsident:  
*34-3.1.21.67/Sch7*

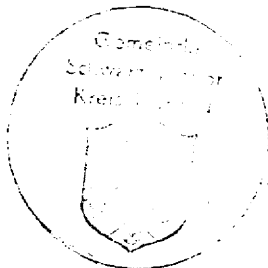
Im Auftrage:

*(Handwritten signature)*

Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 hat gemäß § 12 BBauG. vom 10. 7. 1963 bis 9. 8. 1963 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 1. 2. 1963 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarzenmoor, den 10. 8. 1963



*(Handwritten signature)*  
(Niemann)  
Bürgermeister