


## Planzeichen

### Bestand

- Wohngebäude
- Fahrbahnbegrenzung

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — zweigeschossige Bauweise
- o — offene Bauweise
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 10 m — Maximale Firsthöhe
- DE — Einzel- + Doppelhäuser zulässig
- DH — Doppelhäuser + Hausgruppen

### Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze — § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

### Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs 7 BauGB
- Vorschlag zur Grundstücksteilung — § 9 Abs 1 Nr 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs 1 Nr 25 a + 25 b BauGB
- Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen — § 9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- Öffentliche Grünfläche — § 9 Abs 1 Nr 15 BauGB
- Spielplatz für Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren
- Flächen für das Parken des motorisierten Individualverkehrs — § 9 Abs 1 Nr 11 BauGB

## Textliche Festsetzungen

### I BAULICHE FESTSETZUNGEN

**1. Bauliche Höhen**

1.1 Gem. § 16 Abs 2 Ziffer 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 10 m festgesetzt. Gem. § 16 Abs 1 BauNVO wird der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung von der Mitte des geplanten Gebäudes aus auf die Fahrbahnmitte an der nördlichen Grundstücksgrenze konstruiert. Ausgenommen von der maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Schornsteine) notwendig sind. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei das zweite Geschoß nur im Dachgeschoß eingerichtet werden darf.

1.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur eingeschossig mit einer max. Traufhöhe von 3,00 m (max. Firsthöhe 5,50 m) und einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Bezugspunkt ist hier die gewachsene Geländeoberkante.

1.3 Die Sockelhöhe über Geländeoberkante darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

1.4 Die Oberkante der Kellerdecke bzw. der Rohfußböden des Erdgeschosses darf maximal 0,4 m höher sein als die Straßenmitte an der nördlichen Grundstücksgrenze.

**2. Nebenanlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auf den mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzten Grundstücken zwischen den Garagen / Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 m tiefe Stauräume zu belassen. Auf den mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzten Grundstücken sind zwischen den Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie Abstandsflächen von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die seitliche Grenzbebauung mit Garagen und Carports zulässig.

**3. Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sind gem. *§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB* nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die innere Aufteilung der im Bebauungsplan angegebenen Verkehrsflächen hat nur hinweisenden Charakter. Die exakte Aufteilung für Straßenflächen soll durch einen später aufzustellenden Ausbauplan erfolgen, der mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

### II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

**4. Maßnahmen zur *Minderung* d. Eingriffsintensität**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a BauGB i V.m. § 4 Abs. 4 LG NW)*

4.1 *Begrünungen von Carports* (Minderungsmaßnahme 1)
Soweit Carports errichtet werden, sind sie an den Seiten- und Rückwänden sachgerecht mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungen sind sukzessiv mit dem Bau der Carports anzulegen.

(Minderungsmaßnahme 2)

4.2 *Private nicht überbaubare Grundstücksflächen*
sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 gartnerisch anzulegen (Ausnahme Zufahrten, Abstellplätze + Wege). In den Gartenbereichen wird die Anwendung von Pestiziden und chemischen Dungemitteln ausgeschlossen.

4.3 *Grundstückseinfriedungen* (Minderungsmaßnahme 3)
Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur als lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, und Staketenzäune aus Holz erfolgen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

**5. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen**
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a BauGB i V.m. § 4 Abs. 4 LG NW)*
→ *vergleiche* Begrundung, Kap. 8.9

5.1 Heckenpflanzung (Kompensationsmaßnahme I)

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine 6 m bzw. 3 m breite Hecke fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Verwendung finden nur standortgerechte Sträucher und Heister der folgenden Liste. Abstand der Sträucher 2 m.

| Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|---|---|
| Corylus avellana | Hasel, Haselnuß |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Frangula alnus | Faulbaum, Pulverholz |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rubus fruticosus agg | Brombeere |
| Rubus ideaus | Himbeere |
| Salix cinerea | Grauweide, Aschweide |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

5.2 *Pflanzung von Großbäumen* (Kompensationsmaßnahme II)
Zur Gliederung des Straßenraumes sind hochstämmige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einzelheiten bezüglich ihres Standortes bleiben der Ausbauplanung der Straße vorbehalten. Die Pflanzungen sind sukzessiv mit dem Ausbau der Straße anzulegen.

| Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pubescens | Moorbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Populus tremula | Espe |
| Tilia platyphylla | Sommerlinde |

5.3 *Laubbaumpflanzung (Spielplatz)* (Kompensationsmaßnahme III)
Entsprechend des Planeintrages sind als Ausgleich bezüglich des Eingriffes in den Naturhaushalt im Bereich des Spielplatzes drei heimische Laubbäume fachgerecht in den in der Kompensationsmaßnahme III beschriebenen Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten können wahlweise verwendet werden:

| Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|---|---|
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Castanea sativa | Eßkastanie |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Salix alba `Tristis` | Trauerweide |




**Übersichtskarte M 1 : 10.000**
(Grundlage: TG 1 5.000 (Blatt Tengern))

## Baugestaltung

| | |
|---|---|
| Max. Geb. Höhe | gemessen an der Straßenoberkante: *10 m* |
| Lichte Höhe (Traufhöhe) | gemessen zwischen gewachsener Gelände-OK + Traufe: *mind. 2,5 m* |
| Geschossigkeit | Max. 2-geschossige Bauweise, wobei das 2. Geschoß lediglich im Dachgeschoß eingerichtet werden darf. |
| Drempelhöhe | O.K. Rohdecke - O.K. Fußpfette: *max. 1,0 m* |
| Dachgestaltung | Die Dachflächenhalften konnen hohenversetzt zueinander angeordnet werden, wobei der Versatz gegeneinander nicht mehr als 1/3 der Firsthöhe betragen darf. Dachaufbauten sind zulässig, 1/2 der Trauflange ist nicht zu überschreiten. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasuren sind unzulässig. |
| Außenhaut | Als Material für die Außenwande sind heller Putz, rot bis rotbraune Ziegel und /oder Holz und Holzfachwerk zulassig. |
| Nebengebäude | |
| Dachform | Flachdacher, Satteldacher |
| Dachneigung | 0°, 5°, 30°, 45° |

Die Materialien der Wände von Garagen und Carports haben mit den zugehörigen Hausern übereinzustimmen.

| Genehmigung / Anzeige | Inkrafttreten | | Hinweise | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|---|---|
| Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 (1) BauGB am 10. JULI 97 angezeigt worden.<br>Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 22. AUG. 97<br>Az. 35.21.12-6047/7.6 | Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB am 16. Sep. 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.<br>Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hullhorst bereitgehalten. | Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ..... wird bescheinigt. | Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdekkung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. | **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546)<br>**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)<br>**Gemeindeverordnung für das Land NW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124)<br>**Bauordnung des Landes NW (BauO NW):** vom 07. März 1995 (GV. NW. S. 218)<br>**Planzeichenverordnung (Planz V)**: vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) |

| Planunterlagen | | Entwurfsbearbeitung | Aufstellung | Öffentliche Auslegung | Satzungsbeschluß |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.<br>Minden, den 24.04.1997<br>KREIS MINDEN-LÜBBECKE<br>Der Oberkreisdirektor<br>– Katasteramt –<br>Im Auftrage | Es wird bescheinigt, das die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br>Minden, den 24.04.1997<br>KREIS MINDEN-LÜBBECKE<br>Der Oberkreisdirektor<br>– Katasteramt –<br>Im Auftrage | Dieser Entwurf wurde erarbeitet von der<br>Ökut Planungsgruppe Ökologie · Umwelt · Technik<br>Albaxer Str. 23 • 37671 Höxter<br>Tel.: 05271 / 32976 • Fax: 38194<br>Angefertigt:<br>Höxter, den ..... 1997 | Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 19. 03. 97 aufgestellt worden.<br>Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29. 04. 97 ortsüblich bekanntgemacht.<br>Hullhorst, den 03. 07. 97<br>Bürgermeister | Dieser Plan hat mit der Begrun-dung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsublicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07. 05. 97 bis einschl. 09. Juni 1997 offentlich ausgelegen.<br>Hullhorst, den 03. 07. 97<br>Gemeindedirektor | Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde am 11. Juni 1997 als Satzung beschlossen worden.<br>Hullhorst, den 03. 07. 97<br>Burgermeister |

# Gemeinde Hüllhorst

KREIS MINDEN - LÜBBECKE

- ORTSTEIL TENGERN -

## Bebauungsplan Nr. 30
## „Westerbach“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

**ENTWURF**

Gemarkung Tengern — Flur 1
Ausfertigung Nr.: 1 — M 1 : 1.000

Stand: April 1997