

Text zum Bebauungsplan Nr. 5.20 "Ahmser Straße/Elverdisser Straße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur vom 1. Obergeschoß an zulässig. Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen nicht zulässig gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauVNO).
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie von einer für den KFZ-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind. Unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Tiefgaragen auch dann zulässig, wenn sie im Plan nicht besonders festgesetzt worden sind
- 1.5 Die überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Stellplatzfläche sind, soweit sie nicht entsprechend ihrer Festsetzung genutzt werden, wie Flächen gemäß Ziffer 2.1 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.6 Auf den Flächen für Einzelhäuser dürfen die Gebäudelängen 20,00 m nicht überschreiten.
- 1.7 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind entlang der Elverdisser Straße, Ahmser Straße und der Hermannstraße sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen in der Weise zu treffen, daß in Aufenthaltsräumen i. S. v. § 44 BauO NW ein Schallpegel von 35 - 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts eingehalten wird
- 1.8 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen
- 1.9 Die festgesetzte Dachterrasse ist zu begrünen.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen. Dies gilt für Garagen für mehr als 2 Fahrzeuge sinngemäß.
- 2.3 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.4 Dachgaupen sind je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Traufenlänge zulässig.
- 2.5 Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen (Parkanlage) nicht mehr als 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche hinausragen.

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

6.0 Hinweise

- 6.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 6.2 Der Altstandort 3818-136 CM weist eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf. Vor Realisierung einer Wohnbebauung ist daher eine Sanierung erforderlich.
- 6.3 Der Altstandort Ahmser Straße 29 liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle. Hinweise auf eine Gefährdung durch die derzeitige Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Bodenarbeiten Auffälligkeiten auftreten, ist das Kreisumweltamt (Tel.: 05221-130) zu informieren.

7.0 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

- 7.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt:
 - AS 1 / Nr. AS 3818 - 116 BE
 - AS 2 / Nr. AS 3818 - 136 CM
 - AS 3 / Ahmser Straße 29

Altstandorte (AS)

Auf Belastungen durch die ehemaligen Nutzungen wird hingewiesen. Bei Wohnbebauung, sonstigen baulichen Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen ist gutachterlich die Unbedenklichkeit nachzuweisen.