

Text zum Bebauungsplan Nr. 6.23c, Änderung Nr. 1.99 "Rohfeld"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtgebäudelänge von bis zu 18 m zulässig.
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65(1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0.80 m sind zulässig.
- 1.6 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen 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.
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgebend.

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 bebaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Dachgaupen dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und nur in der ersten Dachgeschoßebene.
- 2.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.4 Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 15% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Eine weitergehende Versiegelung ist zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, daß ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden eigenen Vegetationsflächen versickern kann.

Vegetationsflächen versickern kann.

3.0 Grünflächen

3.1 Die Einteilung der Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern ist pro angefangene 10 lfd. Meter ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der 1., 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum, sowie zwei heimische Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

3.3 Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern liegenden Bäume sind zu erhalten.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Die zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen den Anliegern dieser Flächen und den Ver- und Entsorgungsträgern. Sie sind von Mauern, Zäunen und Hecken freizuhalten. Die mit GFL-Rechten belastete Fläche, die zum Spielplatz führt, dient zusätzlich der Allgemeinheit.

5.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A, B, E, F bis K gekennzeichneten Fläche soll folgende Maßnahme vorgenommen werden:
Anlage einer Obstwiese auf der städt. Fläche Gem. Herford, Flur 48, Flurstück 42 (ökologischer Wertgewinn 5 Punkte/ m²).

Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche 0,57 m² Ausgleichsfläche anzulegen.

Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück 0,25 m² Ausgleichsfläche anzulegen.

6.0 Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.