

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 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.
- 1.6 Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. 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 überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgaupen dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.6 Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.7 Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

3.0 Grünfläche

- 3.1 Die Einteilung der Grünfläche ist über den Rahmen der Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche hinaus nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

4.0 Verkehrsfläche

4.1 Die Einteilung der Verkehrsfläche 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 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.
Das Geh- und Fahrrecht ist der Öffentlichkeit vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

5.2 Für den Eingriff innerhalb des Teilbereiches A - B - C - D - E - F müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche 0,4 m² Obstwiese auf den festgesetzten Ausgleichsflächen anzulegen.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück 0,13 m² Obstwiese auf den festgesetzten Ausgleichsflächen anzulegen.

Die Obstwiese ist mit einer mindestens dreireihigen Vogelschutzhecke abzupflanzen. Die Obstwiese darf nicht gedüngt und lediglich ein bis zwei Mal im Jahr gemäht werden. Das Mahlgut ist von der Fläche zu entfernen.

5.3 Beidseitig des Flachsbaues ist jeweils ein mindestens 5,00 m breiter Streifen von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung freizuhalten.

5.4 Bei einer Errichtung der Wohnbebauung vor Realisierung der entlang der Umgehungsstraße (B239) geplanten Lärmschutzwand ist vorübergehend ein wirksamer Lärmschutz vor Bezugsfertigkeit der Gebäude auf den entsprechenden Privatgrundstücken selbst nachzuweisen.

5.5 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die bislang für Teilflächen seines Geltungsbereiches bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr.6.25a "Robbenkleve" und Nr.6.34 "Elverdisser Straße/B239" außer Kraft.

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 (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).