

## 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 Aufgrund der durch die Elverdisser Straße (L778) gegebenen Vorbelastung sind in dem WA (B1) - Gebiet Lärmimmissionen bis zu Grenzwerten von 63 dB(A) bei Tag bzw. 54 dB(A) bei Nacht und in dem WA (B2) - Gebiet noch darüber hinausreichende Lärmimmissionen von den Bewohnern hinzunehmen.

Bei baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen oder Ersatzbauten innerhalb des WA (B2) - Gebietes sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Verkehrsräuschen in der Weise zu treffen, dass in Aufenthaltsräumen ein Schallpegel von 40 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts eingehalten wird.

- 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 überbaut werden, genauso zu behandeln.

2.2 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.

2.3 Dachgauben 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 Gemeinschaftstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche) mit einem Stammumfang von mind. 12 cm innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

### 3.0 Grünflächen

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

3.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen. Dabei ist der Bereich im Innern des Plangebietes als Extensivgrünland mit Hecken auszubilden und der Bereich entlang der Elverdisser Straße flächendeckend mit Gebüsch und Feldgehölzen anzulegen.

### 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.

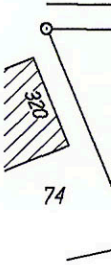
### 5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grundstücksfläche ist von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

5.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A - F gekennzeichneten Fläche müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

a) Anlage von Extensivgrünland mit Hecken (ökologischer Wertegewinn 4 Punkte/m<sup>2</sup>);

b) Gebüsch- und Feldgehölzpflanzungen (ökologischer Wertegewinn 1,6 Punkte/m<sup>2</sup>);



- 5.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A – F gekennzeichneten Fläche müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
- Anlage von Extensivgrünland mit Hecken (ökologischer Wertgewinn 4 Punkte/m<sup>2</sup>);
  - Gebüsch- und Feldgehölzpflanzungen (ökologischer Wertgewinn 1,6 Punkte/m<sup>2</sup>);
  - Renaturierung des Fließgewässers (ökologischer Wertgewinn 4 Punkte/m<sup>2</sup>).

Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche Maßnahmen mit 2 Punkten durchzuführen.

Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück Maßnahmen mit 0,81 Punkten durchzuführen.

- 5.3 Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Altablagerung TK 3917 – B 67 zum Plangebiet dürfen auf den Baugrundstücken neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden. Die entstehenden Einheiten sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

## 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.