

Text zum Bebauungsplan Nr. 6.63 "Raiffeisenstraße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Aufgrund der durch die Umgehungsstraße (B 239) und die Elverdisser Straße gegebenen Vorbelastung sind im gesamten Planbereich Lärmimmissionen bis zu den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI) nach DIN 18005 hinzunehmen.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind bei der Neubebauung die Räume zum dauernden Aufenthalt möglichst auf der Südwestseite anzuordnen. Andernfalls müssen hier, wie auch bei baulichen Änderungen an den dort bereits vorhandenen Gebäuden, sekundäre Schallschutzmaßnahmen in der Weise getroffen werden, dass in den Aufenthaltsräumen ein Schallpegel von 40 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren 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 pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr.1 BauO NW.

X 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0,80 m 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.

X 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 geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

2.0 Gestaltung

X 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 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

2.5 Standortgerechte Laubbäume im Sinne des Pflanzgebotes sind z.B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

3.0 Verkehrsflächen

3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 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.

4.0 Sonstige Regelungen

4.1 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.

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

a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche auf dem Flurstück 56, Flur 14, Gemarkung Elverdissen, 0,71 m² Acker in extensives Grünland mit randlichen Abpflanzungen umzuwandeln.

b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück auf dem Flurstück 56, Flur 14, Gemarkung Elverdissen, 0,34 m² Acker in extensives Grünland mit randlichen Abpflanzungen umzuwandeln.

4.3 Bei dem Gewerbegrundstück (Flurstücke 36 und 123) handelt es sich um den Standort einer aufgegebenen Möbelfabrik und damit um eine Altlastenver-dachtsfläche. Diese ist im Falle einer beabsichtigten Umnutzung im Sinne der Festsetzung als Wohngebiet auf ihre Unbedenklichkeit hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

5.0 Hinweise

5.0 Hinweise

- 5.1 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 5.2 Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20.07.2006 förmlich abgeschlossen werden. Nach § 233 und § 244 (2) des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.) wird dieses Planverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt und abgeschlossen werden (vgl. Rechtsgrundlagen).