

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB). Im WA(N)- Gebiet sind als Ausnahme gemäß Abs. 3 Nr.1 und Nr.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 1.2 Die in den WA(N)- Gebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen müssen die Eigenschaften besitzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu benachbarten Gebieten, in denen Wohnen ohne planungsrechtliche Einschränkung möglich ist, vermieden wird.
- 1.3 Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs.4 BauNVO).
- 1.4 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0.80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs.1 Nr.1 BauO NRW.
- 1.6 In den WA- Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze/ Carports und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50% beträgt.
- 1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.
- 1.9 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
- 400 qm für Einzelhausgrundstücke
  - 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

- 2.0 Gestalterische Festsetzungen nach dem örtlichen Bauvorschriften §§ 86, 87 der Bauordnung für Nordrhein- Westfalen i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB
- 2.1 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1.00 m als Hainbuche, Eibe, Buche, Berberitze oder Liguster zulässig.
- 2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.3 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondach- steine zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hoch- glänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.4 Doppelhäuser sind in ihrer Ansichtswirkung insbesondere hinsichtlich der
  - Dachform und -neigung, Traufhöhe, Firsthöhe,
  - Fassadengliederung sowie Material- und Farbauswahl spiegelbildlich auszuführen.
- 2.5 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung (ein- heimischer Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) erfolgen.
- 2.6 Im Neubaugebiet sind auf den Baugrundstücken jeweils mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Be- zugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unter- halten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen können nur vor Verkaufs- und Aus- stellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.
- 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.

- 4.1 Die kenntlich angelegte Grünfläche ist der Öffentlichkeit zu widmen. Ausgenommen hiervon ist die private Grünfläche auf dem Flurstück 215 der Flur 11 Gemarkung Elverdissen.
- 4.2 Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.
- 5.0 Ausgleichsmaßnahmen
- 5.1 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A - K gekennzeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:  
Zum Ausgleich der Maßnahmen sind auf dem Flurstück 65, Flur 11, Gemarkung Elverdissen der Bachlauf zu renaturieren, ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche zu entsiegeln und dem Grünzug zuzuschlagen.  
Weiter ist zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Flurstücken 216, 234, 223 und 221, Flur 13, Gemarkung Schwarzenmoor eine Ackerfläche von 2704 m<sup>2</sup> als Laubwald aufzuforsten.

## 6.0 Sonstige Regelungen

- 6.1 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Aus schallschutztechnischen Gründen sind die Dachfirste an der Kampstraße parallel zur Kampstraße auszurichten.
- 6.2 Bei dem Flurstück 207 der Flur 11 Gemarkung Elverdissen handelt es sich um eine ehemalige Möbelwerkstätte und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Für dieses Grundstück sind bei Realisierung der Wohnbebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

## 7.0 Hinweise

- 7.1 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 mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 7.2 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford -Umwelt- ist umgehend hiervon zu unterrichten.
- 7.3 Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.