

Text zum Bebauungsplan Nr. 7.55 "Sattlerweg"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Von den künftigen Bewohnern des gesamten Plangebietes sind aufgrund der durch die benachbarte Gewerbenutzung bzw. die Eisenbahnlinie und Umgehungsstraße (B 61/ B 239) gegebenen Vorbelastung jeweils in der Nacht Lärmimmissionen bis max. 45 dB (A) aus Gewerbelärm bzw. bis max. 54 dB (A) aus Verkehrslärm hinzunehmen.
- 1.3 In den innerhalb der überbaubaren Flächen mit ② (N) ausgewiesenen Bereichen ist die ständige Aufenthaltsnutzung über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig. Sie kann hier nur im Ausnahmefall bei Nachweis wirksamer passiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.
- 1.4 Die Unterbringung der Kfz-Stellplätze im Privatbereich hat auf den Grundstücken südwestlich der Planstraßen nur in den Wohngebäuden selbst und auf den Grundstücken nordöstlich der Planstraßen nur in Carports innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu erfolgen. Die Inanspruchnahme festgesetzter Verkehrsflächen hierfür ist ebenfalls zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 62 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.

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 Auf den Privatgrundstücken ist entlang des Sattlerweges und der Südwestseiten der Planstraßen sowie beiderseits der "Treff- und Ereignis-Chaussee" alle 10,00 m ein standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 2.4 Die Dachflächen der Carports sind zu begrünen.

3.0 Verkehrsflächen

- 3.1 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind von jeglichem Kraftfahrverkehr auszunehmen. Sie sollen als "Treff- und Ereignis-Chaussee" mit entsprechenden Einrichtungen ausgestaltet und auch zur Unterbringung von Kinderspielplätzen herangezogen werden.
- 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.
- 3.3 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.0 Grünflächen

- 4.1 Die Grünflächen (Parkanlagen) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

4.0 Grünflächen

- 4.1 Die Grünflächen (Parkanlagen) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Auf den Grünflächen (Parkanlagen) ist zum Bahngelände hin ein das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernder Zaun zu errichten. Dieser Zaun ist dauernd zu unterhalten. Im Grenzbereich zur Bahn dürfen zudem nur niedrig wachsende Gehölze gepflanzt werden, die langfristig die zu erhaltenden Freiräume für die Bahnoberleitungsanlagen, die Sicht auf die Signale und den Regellichtraum der Eisenbahnfahrzeuge berücksichtigen.
- 4.3 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlagen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Entlang der bisherigen Trasse der Umgehungsstraße (B 61/ B 239) ist bis zu deren endgültigen Ausbau und Verlegung vorübergehend ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Errichtung dieses und des entlang der Bahnanlagen festgesetzten Lärmschutzwalles hat vor Bezugsfertigkeit der Wohnbebauung zu erfolgen. Der Fuß des Lärmschutzwalles muß einen Mindestabstand von 3,00 m zu der Eisenbahngrundstücksgrenze und einen Mindestabstand von 2,50 m zu der Grundstücksgrenze der Umgehungsstraße (B 61/ B 239) einhalten.
- 5.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die bislang für seinen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.33 "Am Otternbusch" außer Kraft.

6.0 Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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).