

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 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 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.

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 Die nördliche Gebäudefront der an Wohnwegen liegenden Einzelgebäude im Gebiet der Atriumhausbebauung ist auf einer Länge von mindestens 3,00 m um mindestens 2,00 m zurückzusetzen, so daß eine gestaffelte Gebäudefront entsteht.
- 2.3 Die Gartenhöfe der Atriumhäuser sind durch Mauern oder durch Holzkonstruktionen fremder Sicht zu entziehen.
- 2.4 In den Wohn- und Mischgebieten, jedoch nicht in den Bereichen der Atriumhäuser, sollen an allen Straßen als Einfriedigung nur lebende Hecken aus einheimischen Gehölzen bis 0,80 m Höhe angelegt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Nachbargrundstücke bereits eine andere Einfriedigung erhalten haben.
- 2.5 Dachgaupen sind je Dachflächen nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Traufenlänge zulässig.
- 2.6 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. In diesem Fall sind extensive Dachbegrünungen vorzusehen.
- 2.7 Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche für je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.8 Die mit Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Bäumen und tief wurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, zugunsten der Versorgungsträger freizuhalten.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.3 Bei Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche ist auf der Deponiefläche zusätzlich eine 35 cm dicke Bodenschicht aufzubringen.

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 Im deponienahen Bereich sind an den der Altablagerung 3817 - M 37 zugewandten Gebäudeseiten aufgrund nicht auszuschließender eventuell auftretender Gasmigrationen Drainagepackungen anzulegen.
- 5.2 Sollten bei den jeweiligen Ausschachtungsarbeiten im Bereich oder in der Nachbarschaft der Altablagerung 3817 - M 37 auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford ist hierüber umgehend in Kenntnis zu setzen.
- 5.3 Auf den Baugrundstücken neu erstellte oder vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden. Die entstehenden Wohneinheiten sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
- 5.4 Bei einer bereits vor Realisierung des entlang der Umgehungsstraße (B 61/B 239) geplanten Lärmschutzwalles auf den Flächen A, B, C, D bzw. E, F, G, H beabsichtigten Errichtung der Wohnbebauung 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 einen Teilbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.36a „Otternbuschweg/B 61“ außer Kraft.