

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im WA-, WA(B)1- und WA(B)2- Gebiet werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO und im WA- und WA(B)1- Gebiet darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Aufgrund der durch den Tischlereibetrieb, Dickenheide 38, gegebenen Vorbelastung sind im WA (B) - Gebiet die in einem Mischgebiet (MI) zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen.
- 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 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 vorhandenen Geländehöhen; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

## 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 Dachgaupen 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

## 3.0 Grünflächen

### 3.0 Grünflächen

Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 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 Ausgleichsmaßnahmen

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

- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je  $m^2$  Verkehrsfläche auf dem Flurstück 349, Flur 3, Gemarkung Falkendiek  $0,52 m^2$  Streuobstwiese anzulegen.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind je  $m^2$  Baugrundstück auf dem Flurstück 349, Flur 3, Gemarkung Falkendiek  $0,22 m^2$  Streuobstwiese anzulegen.

### 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)