

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Aufgrund der zeitweiligen Innenbeleuchtung der westlich des Plangebietes gelegenen Gewächshäuser und der damit auf die künftige Nachbarbebauung wirkenden Lichtimmissionen müssen in den diesbezüglich vorbelasteten mit (B) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Im Falle der unmittelbar angrenzenden Grundstücke ist auf dem dafür festgesetzten Flächenstreifen eine 1m breite und 3m hohe Thujahecke zu pflanzen und ständig zu unterhalten. Im Bereich der offenen Nordostseite des Neubaugebietes muß im Erdgeschoß durch eine Südausrichtung der Räume zum dauernden Aufenthalt entsprechend Sorge getragen werden. Außerdem sind generell im Obergeschoß die Fenster der betroffenen Schlafräume mit Außenrolläden zu versehen.

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.

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.

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

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. Im Bereich der Wendeanlage sind in einem Abstand bis zu 1 m von der öffentlichen Straßenfläche nur bauliche und gärtnerische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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.
Die Einfriedigungen entlang der für die Schutzpflanzung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 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 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 belasteten Grundstücksflächen sind 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 A - H gekennzeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:
- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche auf dem Flurstück 67, Flur 49, Gemarkung Herford 0.52 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 67, Flur 49, Gemarkung Herford, 0.25 m² Acker in extensives Grünland mit randlichen Abpflanzungen umzuwandeln.
- 5.0 Hinweis
- 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).